Grant Thornton
القطامي والعيبان وشركاهم

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وتقرير المراجعة

شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية – ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

الكويت

30 سبتمبر 2026 (غير مدققة)

المحتويات

	الصفحة
تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة	1
بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع	2
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع	3
بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع	4
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع	6-5
بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع	7
إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة	18 - 8

عمارة السوق الكبير
برج أ - الدور التاسع
ص.ب 2986 الصفاة 13030
دولة الكويت
تلفون 9 / 3900-2244-965+
فاكس 8451-2243-965+
www.grantthornton.com.kw

Grant Thornton
القطامي والعيبان وشركاهم

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

السادة/ أعضاء مجلس الإدارة
شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية – ش.م.ك.ع
الكويت

المقدمة

قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية – ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها (يشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2026 والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة المتعلقة به للأرباح أو الخسائر والأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ، والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة للتغيرات في حقوق الملكية وللتدفقات النقدية لفترة التسعة 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".

التقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

استنادًا إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع السجلات المحاسبية للشركة الأم. كذلك، بناءً على مراجعتنا وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد لعلمنا وجود مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهم خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

كذلك، بناء على مراجعتنا وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد لعلمنا وجود أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال واللوائح المتعلقة به وتعديلاته خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

عبداللطيف محمد العيبان (CPA)
(مراقب مرخص رقم 94 فئة أ)
جرانت ثورنتون – القطامي والعيبان وشركاهم

الكويت
12 نوفمبر 2026

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع

	إيضاحات	الثلاثة أشهر المنتهية في		التسعة أشهر المنتهية في	
		30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك	**30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك**	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
الإيرادات					
إيرادات الإيجار		**1,035,652**	836,848	**3,004,053**	2,610,473
صافي الإيرادات من أصول مالية بالقيمة العادلة	5	**135,088**	399,882	**190,523**	594,978
الحصة من نتائج شركات زميلة وشركة المحاصة	11	**(97,593)**	(87,595)	**(92,038)**	(267,505)
ربح من بيع شركة تابعة		-	2,000	-	2,000
إيرادات فوائد		**680,553**	727,469	**2,078,439**	1,957,300
(خسائر)/ أرباح من تحويل عملات أجنبية		**(1,257)**	(4,167)	**34,160**	5,123
إيرادات أخرى		**6,268**	23,180	**33,173**	38,559
		1,758,711	1,897,617	**5,248,310**	4,940,928
المصاريف والأعباء الأخرى					
مصاريف عمومية وإدارية		**(636,572)**	(781,503)	**(2,004,062)**	(2,003,718)
تكاليف تمويل		**(824,941)**	(849,601)	**(2,300,773)**	(2,418,040)
		(1,461,513)	(1,631,104)	**(4,304,835)**	(4,421,758)
ربح الفترة قبل مخصصات حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة		**297,198**	266,513	**943,475**	519,170
مخصصات لحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ولضريبة دعم العمالة الوطنية وللزكاة		**(11,388)**	(5,734)	**(46,334)**	(14,880)
ربح الفترة		**285,810**	260,779	**897,141**	504,290
الخاصة بـ:					
مالكي الشركة الأم		**255,477**	203,940	**749,014**	382,159
الحصص غير المسيطرة		**30,333**	56,839	**148,127**	122,131
ربح الفترة		**285,810**	260,779	**897,141**	504,290
ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمالكي الشركة الأم	6	**0.43 فلس**	0.34 فلس	**1.25 فلس**	0.64 فلس

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 8 - 18 تشكل جزءًا لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع

	الثلاثة أشهر المنتهية في		التسعة أشهر المنتهية في	
	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك	**30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك**	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
ربح الفترة	**285,810**	260,779	**897,141**	504,290
الإيرادات الشاملة الأخرى:				
بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقًا إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:				
صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	**(808,434)**	884,134	**1,949,788**	(596,145)
بنود يجوز إعادة تصنيفها لاحقًا إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:				
صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	**(572,086)**	(2,837,177)	**832,412**	(3,571,800)
حصة في دخل شامل آخر من شركة زميلة	**109,480**	(70,346)	**218,700**	(169,608)
فروقات عملة ناتجة عن تحويل عمليات أجنبية	**100,273**	(239,768)	**52,597**	584,923
إجمالي (الخسائر)/ الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة	**(1,170,767)**	(2,263,157)	**3,053,497**	(3,752,630)
إجمالي (الخسائر)/ الإيرادات الشاملة للفترة	**(884,957)**	(2,002,378)	**3,950,638**	(3,248,340)
إجمالي (الخسائر)/ الإيرادات الشاملة للفترة الخاصة بـ:				
مالكي الشركة الأم	**(930,672)**	(2,004,565)	**3,793,406**	(3,481,828)
الحصص غير المسيطرة	**45,715**	2,187	**157,232**	233,488
إجمالي (الخسائر)/ الإيرادات الشاملة للفترة	**(884,957)**	(2,002,378)	**3,950,638**	(3,248,340)

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع

	إيضاحات	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
الأصول				
النقد والنقد المعادل	7	**3,232,155**	3,460,022	5,363,775
الذمم المدينة والأصول الأخرى		**1,967,945**	1,517,759	2,126,838
الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	8	**15,216,887**	14,590,387	14,622,202
الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	9	**48,322,422**	45,307,861	44,428,635
العقارات الاستثمارية	10	**51,159,678**	51,119,437	47,359,231
استثمار في شركات زميلة وشركة المحاصة	11	**13,650,270**	15,222,467	15,175,281
الممتلكات والآلات والمعدات		**82,094**	101,798	108,779
إجمالي الأصول		**133,631,451**	131,319,731	129,184,741
حقوق الملكية والخصوم				
حقوق الملكية				
رأس المال		**59,813,284**	59,813,284	59,813,284
أسهم الخزينة	12	**(19,757)**	-	-
احتياطي أسهم خزينة		**116,285**	116,285	116,285
الاحتياطي الإجباري		**1,495,887**	1,495,887	1,275,221
الاحتياطي الاختياري		**1,495,887**	1,495,887	1,275,221
احتياطي ترجمة عملات أجنبية		**(206,025)**	(252,257)	(303,139)
التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة		**(10,137,238)**	(12,769,040)	(14,851,732)
الأرباح المرحلة		**2,850,460**	1,735,088	489,833
حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم		**55,408,783**	51,635,134	47,814,973
الحصص غير المسيطرة		**5,123,878**	5,364,102	5,083,749
إجمالي حقوق الملكية		**60,532,661**	56,999,236	52,898,722
الخصوم				
مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين		**243,731**	254,280	247,737
الذمم الدائنة والخصوم الأخرى		**3,585,308**	3,007,936	2,798,893
القروض	13	**66,518,675**	68,037,509	70,103,015
مستحق إلى البنوك	14	**2,751,076**	3,020,770	3,136,374
إجمالي الخصوم		**73,098,790**	74,320,495	76,286,019
إجمالي حقوق الملكية والخصوم		**133,631,451**	131,319,731	129,184,741

سالم خضر محمد الحساوي
رئيس مجلس الإدارة

شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية ش.م.ك

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 8 - 18 تشكل جزءًا لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع

	حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم										
	رأس المال د.ك	أسهم الخزينة د.ك	احتياطي أسهم خزينة د.ك	الاحتياطي الإجباري د.ك	الاحتياطي الاختياري د.ك	احتياطي ترجمة عملات أجنبية د.ك	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة د.ك	الأرباح المرحلة د.ك	المجموع الفرعي د.ك	الحصص غير المسيطرة د.ك	المجموع د.ك
الرصيد كما في 1 يناير 2026 (مدقق)	59,813,284	-	116,285	1,495,887	1,495,887	(252,257)	(12,769,040)	1,735,088	51,635,134	5,364,102	56,999,236
توزيعات أرباح للحصص غير المسيطرة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(86,564)	(86,564)
رد رأس المال إلى الحصص غير المسيطرة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(310,892)	(310,892)
شراء أسهم خزينة	-	(19,757)	-	-	-	-	-	-	(19,757)	-	(19,757)
مجموع المعاملات مع الملاك	-	(19,757)	-	-	-	-	-	-	(19,757)	(397,456)	(417,213)
ربح الفترة	-	-	-	-	-	-	-	749,014	749,014	148,127	897,141
الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة	-	-	-	-	-	46,232	2,998,160	-	3,044,392	9,105	3,053,497
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة	-	-	-	-	-	46,232	2,998,160	749,014	3,793,406	157,232	3,950,638
ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-	-	-	(366,358)	366,358	-	-	-
الرصيد كما في 30 سبتمبر 2026 (غير مدقق)	59,813,284	(19,757)	116,285	1,495,887	1,495,887	(206,025)	(10,137,238)	2,850,460	55,408,783	5,123,878	60,532,661

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 8 - 18 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

تابع/ بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع

	حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم										
	رأس المال د.ك	أسهم الخزينة د.ك	احتياطي أسهم خزينة د.ك	الاحتياطي الإجباري د.ك	الاحتياطي الاختياري د.ك	احتياطي ترجمة عملات أجنبية د.ك	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة د.ك	الأرباح المرحلة د.ك	المجموع الفرعي د.ك	الحصص غير المسيطرة د.ك	المجموع د.ك
الرصيد كما في 1 يناير 2025 (مدقق)	57,512,773	(306,625)	31,773	1,275,221	1,275,221	(776,881)	(10,514,003)	4,123,155	52,620,634	6,218,176	58,838,810
توزيع أسهم منحة (إيضاح 15)	2,300,511	-	-	-	-	-	-	(2,300,511)	-	-	-
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 15)	-	-	-	-	-	-	-	(1,725,374)	(1,725,374)	-	(1,725,374)
توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطرة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(140,155)	(140,155)
شراء أسهم خزينة	-	(120,219)	-	-	-	-	-	-	(120,219)	-	(120,219)
بيع أسهم خزينة	-	426,844	84,512	-	-	-	-	-	511,356	-	511,356
الاستحواذ على حصة إضافية في شركة تابعة	-	-	-	-	-	-	-	153,260	153,260	(1,227,760)	(1,074,500)
مجموع المعاملات مع الملاك	2,300,511	306,625	84,512	-	-	-	-	(3,872,625)	(1,180,977)	(1,367,915)	(2,548,892)
ربح الفترة	-	-	-	-	-	-	-	382,159	382,159	122,131	504,290
الإيرادات/(الخسائر) الشاملة الأخرى للفترة	-	-	-	-	-	473,742	(4,337,729)	-	(3,863,987)	111,357	(3,752,630)
إجمالي الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة للفترة	-	-	-	-	-	473,742	(4,337,729)	382,159	(3,481,828)	233,488	(3,248,340)
خسارة من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-	-	-	-	(142,856)	(142,856)	-	(142,856)
الرصيد كما في 30 سبتمبر 2025 (غير مدقق)	59,813,284	-	116,285	1,275,221	1,275,221	(303,139)	(14,851,732)	489,833	47,814,973	5,083,749	52,898,722

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 8 - 18 تشكل جزءًا لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

	إيضاحات	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
أنشطة التشغيل			
ربح الفترة		**897,141**	504,290
تعديلات لـ:			
صافي الإيرادات من أصول مالية بالقيمة العادلة	5	**(190,523)**	(594,978)
الحصة من نتائج شركات زميلة وشركة المحاصة	11	**92,038**	267,505
ربح من بيع شركة تابعة		**-**	(2,000)
الاستهلاك		**20,898**	20,832
مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين		**44,254**	52,001
تكاليف تمويل		**2,300,773**	2,418,040
		3,164,581	2,665,690
التغيرات في أصول وخصوم التشغيل:			
الذمم المدينة والأصول الأخرى		**(450,186)**	(860,319)
الذمم الدائنة والخصوم الأخرى		**(577,006)**	(156,409)
المدفوع لمكافأة نهاية خدمة الموظفين		**(54,803)**	(64,391)
صافي النقد من أنشطة التشغيل		**2,082,586**	1,584,571
أنشطة الاستثمار			
إضافات على ممتلكات وآلات ومعدات		**(1,184)**	(3,922)
شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		**(843,457)**	(1,453,598)
المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		**163,950**	3,573,707
شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		**(8,099,279)**	(21,068,715)
المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		**7,866,918**	7,973,670
استرداد رأس المال من شركة المحاصة	11	**1,758,009**	-
إضافات إلى عقارات استثمارية	10	**(7,500)**	(2,631,308)
إيرادات توزيعات أرباح مستلمة		**243,530**	563,443
النقد والنقد المعادل المحتجز	7	**457,703**	(148,945)
صافي النقد من/(المستخدم في) أنشطة الاستثمار		**1,538,690**	(13,195,668)
أنشطة التمويل			
مستحق إلى البنوك		**(269,568)**	(287,469)
توزيعات أرباح نقدية مدفوعة		**(1,411)**	(1,623,991)
الانخفاض في رأس المال		**(311)**	(3,166)
شراء أسهم خزينة		**(19,757)**	(120,219)
بيع أسهم خزينة		**-**	511,356
توزيعات أرباح للحصص غير المسيطرة		**(60,258)**	(140,155)
المحصل من القروض		**953,848**	22,440,453
سداد قروض		**(2,443,966)**	(6,168,643)
تكاليف تمويل مدفوعة		**(1,624,417)**	(1,969,704)
صافي النقد (المستخدم في)/ من أنشطة التمويل		**(3,465,840)**	12,638,462
صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل		**155,436**	1,027,365
تعديلات عملات أجنبية		**74,400**	23,149
النقد والنقد المعادل في بداية الفترة	7	**2,510,165**	3,535,354
النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة	7	**2,740,001**	4,585,868
المعاملات المادية غير النقدية:			
الاستحواذ على حصة إضافية في شركة تابعة		**-**	(1,074,500)
ذمم مدينة وأصول أخرى		**-**	1,074,500

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 8 - 18 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 مدينة الأعمال الكويتية العقارية - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") بالكويت سنة 1999 كشركة ذات مسؤولية محدودة وقد تم تسجيلها كشركة مساهمة كويتية (مقفلة) بتاريخ 6 نوفمبر 2004. تم إدراج أسهم الشركة الأم في بورصة الكويت بتاريخ 16 ديسمبر 2008. يقع مقر مكتب الشركة الأم المسجل في برج مدينة الأعمال الكويتية - الطابق رقم 28 - شارع خالد بن الوليد - الكويت.

إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم هي كما يلي:

1. تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل وخارج دولة الكويت وكذلك إدارة ممتلكات الغير بما لا يتعارض مع الأحكام والقوانين المنصوص عليها في القوانين المعمول بها وحظر التجارة في المساكن الخاصة وقطع الأراضي على النحو المنصوص عليه في هذه القوانين.

2 تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج.

3 إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.

4 تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.

5 القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكة والكهربائية والمصاعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.

6 إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترفيهية والرياضية والمخازن من كافة الدرجات والمستويات بما في ذلك كافة الخدمات الرئيسية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.

7 تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.

8 إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.

9 تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.

10 إنشاء وإدارة الصناديق العقارية (بعد موافقة بنك الكويت المركزي).

11 استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

12 المساهمة المباشرة لوضع البنية الاساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية ونظام البناء والتشغيل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام BOT.

13 يجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئة التي تزاول أعمالا شبيهة بأعمالها أو التي تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو الخارج ولها أن تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

يشار إلى شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية – ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها مجتمعين بـ ("المجموعة") في هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 وفقا لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 12 نوفمبر 2026.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

2 أساس العرض

يتم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية".

تم إعداد البيانات المالية السنوية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 وفقًا لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية.

يتم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي ("د.ك") الذي يمثل العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

إن هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية كاملة وفقا لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية. في رأي إدارة الشركة الأم، تم إدراج جميع التعديلات المتمثلة في الاستحقاقات المتكررة العادية والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

إن نتائج العمليات لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 ليست بالضرورة مؤشرا للنتائج المتوقعة للسنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2026. للمزيد من التفاصيل، يرجى الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 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 2025 باستثناء تطبيق التعديلات على معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية التي تسري اعتبار من 1 يناير 2026 على النحو المبين في إيضاح 3.1. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل صدر ولم يدخل حيز التنفيذ بعد.

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

فيما يلي التعديلات التي تسري على الفترة الحالية:

تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 - تصنيف وقياس الأدوات المالية

تتناول تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 ثلاثة تغييرات، ويتطلب تطبيق هذه التعديلات بأثر رجعي دون إجراء تعديل على الفترات السابقة لإظهار تطبيق هذه التعديلات، إلا أنه يجوز القيام بذلك فقط في حال كان ذلك ممكنا بدون استخدام الإدراك اللاحق.

(أ) إلغاء الاعتراف بأي التزام مالي يتم تسديده عن طريق التحويل الإلكتروني، والذي بموجبه يجوز للمنشآت أن تعتبر أي التزام مالي (أو جزء منه) سيتم تسديده نقدًا باستخدام نظام دفع إلكتروني مستوفى قبل تاريخ الاستحقاق إذا تم استيفاء معايير محددة. يجب على المنشأة، التي تختار تطبيق خيار إلغاء الاعتراف، أن تطبقه على جميع عمليات التسوية التي تتم عبر نفس نظام الدفع الإلكتروني.

(ب) تصنيف الأصول المالية استنادا إلى أ) الشروط التعاقدية التي تتسق مع ترتيبات الإقراض الأساسية، ب) الأصول المحملة بوصف عدم حق الرجوع والتي قد تم توسيع نطاق تعريفها لتشمل أي أصل مالي لديه خصائص عدم حق الرجوع إذا كان الحق النهائي للمنشأة في استلام التدفقات النقدية مقيدا تعاقديا بالتدفقات النقدية الناتجة من أصول محددة، و ج) الأدوات المرتبطة تعاقديا والتي قد تم توضيحها، و

(ج) الإفصاحات المتعلقة بـ أ) الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث يتطلب من المنشآت الإفصاح بشكل منفصل عن الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة للأصول المالية التي تم إلغاء الاعتراف بها خلال الفترة، والأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة المتعلقة بالاستثمارات المحتفظ بها في نهاية الفترة، و ب) الشروط التعاقدية التي يمكن أن تغير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية عند وقوع (أو عدم وقوع) حدث طارئ لا يتعلق مباشرة بالتغيرات في مخاطر وتكاليف الإقراض الأساسية.

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

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

3 تابع/ التغيرات في السياسات المحاسبية

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

التحسينات السنوية على معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية - مجلد 11
يهدف مشروع التحسينات السنوية إلى تحديث عدد من المعايير، ويهدف بشكل أساسي إلى تقديم توضيحات وإزالة حالات التعارض.

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

4 الأحكام والتقديرات

يتطلب إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة من الإدارة اتخاذ القرارات والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلن عنها للأصول والخصوم والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك 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 ذاتها المطبقة على البيانات المالية المجمعة السنوية المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

5 صافي الإيرادات من أصول مالية بالقيمة العادلة

	الثلاثة أشهر المنتهية في		التسعة أشهر المنتهية في	
	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك	**30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك**	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:				
التغير في القيمة العادلة	**4,298**	31,332	**(103,357)**	(113,556)
ربح من البيع	-	29,228	**50,350**	169,477
إيرادات توزيعات أرباح	**90,359**	56,085	**203,099**	286,829
	94,657	116,645	**150,092**	342,750
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:				
خسارة ناتجة من البيع	-	(23,927)	-	(54,936)
إيرادات توزيعات أرباح	**40,431**	307,164	**40,431**	307,164
	40,431	283,237	**40,431**	252,228
إجمالي صافي الإيرادات من أصول مالية بالقيمة العادلة	**135,088**	399,882	**190,523**	594,978

6 ربحية السهم الأساسية والمخففة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخففة بقسمة ربح الفترة الخاص بمالكي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة بعد استبعاد أسهم الخزينة. نظرًا لأنه لا توجد أي أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متطابقة.

	الثلاثة أشهر المنتهية في		التسعة أشهر المنتهية في	
	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك	**30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك**	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
ربح الفترة الخاص بمالكي الشركة الأم (د.ك)	**255,477**	203,940	**749,014**	382,159
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (باستثناء أسهم الخزينة) (أسهم)	**597,872,835**	598,132,835	**597,969,978**	596,899,786
ربحية السهم الأساسية والمخففة	**0.43**	0.34	**1.25**	0.64

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

7 النقد والنقد المعادل

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
النقد وأرصدة لدى البنوك	**1,194,651**	2,984,857	4,749,563
ودائع لأجل – 1 إلى 3 أشهر	**659,922**	122,360	-
نقد في محافظ مدارة	**1,377,582**	352,805	614,212
النقد والنقد المعادل وفقا لبيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع	**3,232,155**	3,460,022	5,363,775
ناقصًا: النقد والنقد المعادل المرهون (إيضاح 7.1)	**(492,154)**	(949,857)	(777,907)
النقد والنقد المعادل وفقا لبيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع	**2,740,001**	2,510,165	4,585,868

7.1 إن النقد والنقد المعادل المرهون يمثل نقد وأرصدة لدى البنوك في محافظ مدارة مرهونة كضمان مقابل بعض القروض (إيضاح 13).

8 الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
أوراق مالية مسعرة في حقوق ملكية	**924,896**	132,304	129,330
أوراق مالية غير مسعرة في حقوق ملكية	**11,904,389**	12,094,667	12,048,872
محافظ مدارة	**2,387,602**	2,363,416	2,444,000
	15,216,887	14,590,387	14,622,202

يتم رهن الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقيمة دفترية تبلغ 10,632,412 د.ك (31 ديسمبر 2025: 10,798,705 د.ك و 30 سبتمبر 2025: 10,814,827 د.ك) مقابل بعض القروض (إيضاح 13).

يتم عرض التسلسل الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها ضمن إيضاح 17.

9 الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
أوراق مالية مسعرة في حقوق ملكية	**18,359,496**	16,245,601	15,642,278
أوراق مالية غير مسعرة في حقوق ملكية	**26,507,987**	26,439,733	26,277,530
أدوات الدين	**3,454,939**	2,622,527	2,508,827
	48,322,422	45,307,861	44,428,635

تمثل أدوات الدين استثمار في سندات تحمل معدل فائدة/ ربح سنوي بواقع 8% (31 ديسمبر 2025: 8% و 30 سبتمبر 2025: 8%).

إن الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر التي يبلغ إجمالي قيمتها الدفترية 42,360,751 د.ك (31 ديسمبر 2025: 39,497,163 د.ك و 30 سبتمبر 2025: 38,480,756 د.ك) مرهونة مقابل بعض القروض (إيضاح 13).

يتم عرض التسلسل الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها ضمن إيضاح 17.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

10 العقارات الاستثمارية

فيما يلي الحركة على عقارات استثمارية خلال الفترة/ السنة:

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
في 1 يناير	**51,119,437**	43,468,999	43,468,999
إضافات	**7,500**	2,648,873	2,631,308
التغير في القيمة العادلة	**-**	3,646,210	-
تعديلات ترجمة عملة أجنبية	**32,741**	1,355,355	1,258,924
	51,159,678	51,119,437	47,359,231

يتم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ 47,923,783 د.ك (31 ديسمبر 2025: 47,883,542 د.ك و 30 سبتمبر 2025: 44,735,931 د.ك) مقابل بعض القروض ومستحق إلى البنوك (إيضاحي 13 و 14).

11 استثمار في شركات زميلة وشركة المحاصة

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
الاستثمار في الشركات الزميلة	**4,570,855**	4,455,877	4,381,080
الاستثمار في شركة المحاصة	**9,079,415**	10,766,590	10,794,201
	13,650,270	15,222,467	15,175,281

تم رهن استثمار المجموعة في شركات زميلة بقيمة دفترية تبلغ 3,511,401 د.ك (31 ديسمبر 2025: 3,369,404 د.ك و 30 سبتمبر 2025: 3,360,794 د.ك) مقابل بعض القروض (إيضاح 13).

فيما يلي الحركة على استثمار في شركات زميلة وشركة المحاصة خلال الفترة/ السنة:

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
الرصيد في بداية الفترة/ السنة	**15,222,467**	15,617,603	15,617,603
حصة في النتائج	**(92,038)**	(269,238)	(267,505)
رد رأس المال (إيضاح 11.1)	**(1,758,009)**	-	-
حصة من الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة الأخرى	**218,700**	(124,108)	(169,608)
تعديلات ترجمة عملة أجنبية	**59,150**	(1,790)	(5,209)
الرصيد في نهاية الفترة/ السنة	**13,650,270**	15,222,467	15,175,281

11.1 خلال الفترة، استلمت المجموعة مبلغ 1,758,009 د.ك من الشركة المحاصة التابعة لها وهي شركة 1061 ويست فان بورين بارتنارز إل إل سي، والذي تم تمويله بشكل أساسي من إعادة تمويل قرض الخاص بالشركة المحاصة.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

12 أسهم الخزينة

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)
عدد الحصص	**260,000**	-	-
نسبة الأسهم المصدرة	**%0.043**	-	-
القيمة السوقية (د.ك)	**19,968**	-	-
التكلفة (د.ك)	**19,757**	-	-

تم تصنيف احتياطيات الشركة الأم المساوية لتكلفة أسهم الخزينة كاحتياطيات غير قابلة للتوزيع.

13 القروض

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
قروض لأجل (13.1)	**2,035,110**	2,018,940	2,016,300
تسهيلات تمويل إسلامي - الإجمالي	**66,265,004**	66,487,099	69,741,825
ناقصاً: التكاليف المؤجلة	**(1,781,439)**	(468,530)	(1,655,110)
تسهيلات تمويل إسلامي - بالصافي (13.2)	**64,483,565**	66,018,569	68,086,715
إجمالي القروض - بالصافي	**66,518,675**	68,037,509	70,103,015

تستحق القروض السداد كما يلي:

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
خلال سنة واحدة	**64,483,565**	66,018,569	68,086,715
أكثر من سنة	**2,035,110**	2,018,940	2,016,300
	66,518,675	68,037,509	70,103,015

13.1 تتمثل القروض لأجل فيما يلي:
- قرض لأجل تم الحصول عليه من مؤسسة مالية أجنبية بمبلغ 6.6 مليون دولار أمريكي محمل بمعدل فائدة 2.62% سنوياً ويُسدد على دفعة واحدة بتاريخ 30 أبريل 2030. إن المبلغ المستحق كما في تاريخ التقرير هو 2,035,110 د.ك.

13.2 يمثل التمويل الإسلامي ما يلي:
- تسهيلات مرابحة بمبلغ 30.240 مليون جنيه إسترليني من بنك أجنبي وتحمل معدل ربح بواقع 6.21% سنويًا وتستحق السداد بتاريخ 14 يوليو 2027. إن المبلغ المستحق كما في تاريخ التقرير هو 12,397,886 د.ك.
- تسهيلات مرابحة متجددة تم الحصول عليها من بنك محلي بحد أقصى 55 مليون د.ك تحمل معدل ربح بواقع 1% سنويًا فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق السداد في غضون سنة واحدة من تاريخ التقرير. إن المبلغ المستحق كما في تاريخ التقرير هو 52,085,679 د.ك.

إن القروض مضمونة برهن بعض النقد والنقد المعادل والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية والاستثمار في شركات زميلة (إيضاحات 7 و 8 و 9 و 10 و 11) ورهن الأوراق المالية المحلية المسعرة المملوكة من طرف ذي صلة.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

14 مستحق إلى البنوك

إن المستحق إلى البنوك يمثل تسهيل السحب على المكشوف من بنك أجنبي بحد أقصى 10.5 مليون دولار أمريكي والذي يحمل معدل فائدة سنوي بواقع 2% فوق معدل سوفر لمدة 1 شهر. إن المبلغ المستحق كما في تاريخ التقرير هو 2,751,076 د.ك. إن هذه التسهيلات مضمونة مقابل رهن من الدرجة الأولى لعقارات استثمارية محددة (إيضاح 10) والتنازل عن إيرادات الإيجار من هذه العقارات لصالح البنك. انتهت اتفاقية التسهيلات بتاريخ 31 أكتوبر 2026. إلا أنه، وكما في تاريخ إصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، لا تزال إجراءات تجديد اتفاقية التسهيلات قيد الإنجاز.

15 الجمعية العامة السنوية

قامت الجمعية العامة السنوية للمساهمين المنعقدة بتاريخ 7 مايو 2026 باعتماد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 وكذلك اعتمدت مقترح مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح للسنة المنتهية في ذلك التاريخ (2024: توزيعات أرباح نقدية بواقع 3 فلس للسهم وأسهم منحة بواقع 4%). كذلك، اقترحت الجمعية العامة عدم توزيع مكافأة أعضاء مجلس الادارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (2024: 21,000 د.ك).

16 معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في كبار المساهمين والشركات الزميلة وشركة المحاصة وأعضاء مجلس الإدارة وشركات تحت السيطرة المشتركة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة، والشركات التي يمتلك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة حصصًا رئيسية أو يمارسون عليها تأثيرا جوهريا أو سيطرة مشتركة. يتم اعتماد سياسات وشروط التسعير لهذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

فيما يلي تفاصيل الأرصدة والمعاملات الهامة مع الأطراف ذات الصلة:

أرصدة ومعاملات مدرجة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
الذمم المدينة والأصول الأخرى	**512,687**	459,381	546,094
الذمم الدائنة والخصوم الأخرى	**503,198**	208,836	208,836
الاستحواذ على حصة إضافية في شركة تابعة	-	1,074,500	1,074,500

معاملات مدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:

	الثلاثة أشهر المنتهية في		**التسعة أشهر المنتهية في**	
	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك	**30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك**	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
إيرادات توزيعات أرباح	**40,432**	22,973	**104,035**	134,538
مصاريف عمومية وإدارية	**(33,191)**	(32,525)	**(101,146)**	(146,585)
ربح من بيع شركة تابعة	-	2,000	-	2,000
تكاليف تمويل	-	-	-	(84,958)
مكافأة الإدارة العليا:				
رواتب ومزايا قصيرة الأجل	**43,169**	38,265	**143,831**	209,818
مكافأة نهاية خدمة الموظفين	**2,908**	2,867	**16,945**	22,843
	46,077	41,132	**160,776**	232,661

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

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.

إن الأصول المالية والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي مصنفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في ثلاثة مستويات. يتم تحديد المستويات الثلاث بناء على قابلية الملاحظة للمدخلات الهامة للقياس وذلك على النحو التالي:

- قياسات القيمة العادلة للمستوى 1 مستمدة من الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لأصول أو خصوم مماثلة.
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدعومة بمصادر يمكن تحديدها 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).

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
الأصول المالية:			
بالتكلفة المطفأة:			
النقد والنقد المعادل	**3,232,155**	3,460,022	5,363,775
الذمم المدينة والأصول الأخرى	**1,936,261**	1,501,237	2,042,989
بالقيمة العادلة:			
الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	**15,216,887**	14,590,387	14,622,202
الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	**48,322,422**	45,307,861	44,428,635
	68,707,725	64,859,507	66,457,601
الخصوم المالية:			
بالتكلفة المطفأة:			
مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين	**243,731**	254,280	247,737
الذمم الدائنة والخصوم الأخرى	**3,585,308**	3,007,936	2,798,893
القروض	**66,518,675**	68,037,509	70,103,015
مستحق إلى البنوك	**2,751,076**	3,020,770	3,136,374
	73,098,790	74,320,495	76,286,019

تأخذ الإدارة في اعتبارها أن القيم الدفترية للقروض والذمم المدينة والخصوم المالية، المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقارب قيمها العادلة.

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

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

17 تابع / قياس القيمة العادلة

إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على نحو متكرر في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع مصنفة ضمن مدرج القيمة العادلة كما يلي:

	المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	المجموع
	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
30 سبتمبر 2026 (غير مدققة)				
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:				
أوراق مالية مسعرة في حقوق ملكية	**924,896**	-	-	**924,896**
أوراق مالية غير مسعرة في حقوق ملكية	-	**8,244,810**	**3,659,579**	**11,904,389**
محفظة مدارة	-	**2,387,602**	-	**2,387,602**
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:				
أوراق مالية مسعرة في حقوق ملكية	**18,359,496**	-	-	**18,359,496**
أوراق مالية غير مسعرة في حقوق ملكية	-	**24,815,785**	**1,692,202**	**26,507,987**
سندات الدين	-	**3,454,939**	-	**3,454,939**
	19,284,392	**38,903,136**	**5,351,781**	**63,539,309**
31 ديسمبر 2025 (مدققة)				
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:				
أوراق مالية مسعرة في حقوق ملكية	132,304	-	-	132,304
أوراق مالية غير مسعرة في حقوق ملكية	-	8,435,290	3,659,377	12,094,667
محفظة مدارة	-	2,363,416	-	2,363,416
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:				
أوراق مالية مسعرة في حقوق ملكية	16,245,601	-	-	16,245,601
أوراق مالية غير مسعرة في حقوق ملكية	-	24,747,532	1,692,201	26,439,733
سندات الدين	-	2,622,527	-	2,622,527
	16,377,905	38,168,765	5,351,578	59,898,248
30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)				
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:				
أوراق مالية مسعرة في حقوق ملكية	129,330	-	-	129,330
أوراق مالية غير مسعرة في حقوق ملكية	-	8,370,827	3,678,045	12,048,872
محفظة مدارة	-	2,444,000	-	2,444,000
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:				
أوراق مالية مسعرة في حقوق ملكية	15,642,278	-	-	15,642,278
أوراق مالية غير مسعرة في حقوق ملكية	-	24,694,142	1,583,388	26,277,530
سندات الدين	-	2,508,827	-	2,508,827
	15,771,608	38,017,796	5,261,433	59,050,837

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال سنة/ فترة التقرير.

لم يطرأ أي تغيير على طرق وتقنيات التقييم المستخدمة لأغراض قياس القيمة العادلة مقارنة بفترة/ بسنة البيانات المالية السابقة.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

17 تابع / قياس القيمة العادلة

قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

إن قياس المجموعة للأصول والخصوم المالية المصنفة في المستوى 3 يستخدم تقنيات تقييم تستند إلى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. كما يمكن تسوية الأدوات المالية ضمن هذا المستوى (3) من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية على النحو التالي:

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
الرصيد الافتتاحي	**5,351,578**	5,917,351	5,917,351
عمليات الاستبعاد	**-**	(655,663)	(655,663)
أرباح أو خسائر مدرجة في:			
- بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع	**203**	89,890	(255)
الرصيد الختامي	**5,351,781**	5,351,578	5,261,433

18 معلومات القطاعات

تنقسم المجموعة إلى قطاعات تشغيل لأغراض إدارة أنشطة الأعمال المختلفة. تعمل المجموعة بشكل رئيسي في دولة الكويت ودولة الإمارات العربية المتحدة والولايات المتحدة الأمريكية وأوروبا. لغرض تحليل القطاعات الرئيسية، تقوم إدارة المجموعة بتوزيع الأعمال والخدمات على قطاعات التشغيل التالية:

- تتكون أنشطة الاستثمار من المشاركة في التمويل المالي والعقاري وإدارة متطلبات السيولة للمجموعة.
- أنشطة العقارات وتتضمن الاستثمار وإدارة العقارات وإنشاء أو تطوير العقارات بغرض بيعها ضمن السياق الطبيعي للأعمال والخدمات العقارية الأخرى ذات الصلة.

لا توجد معاملات متبادلة بين القطاعات. يتم الإفصاح عن تقارير القطاعات التالية بشكل يتفق مع التقارير الداخلية المرفوعة إلى صانع القرار التشغيلي الرئيسي:

	الاستثمار د.ك	العقارات د.ك	المجموع د.ك
الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 (غير مدققة)			
إيرادات القطاع	**718,048**	**1,040,663**	**1,758,711**
نتائج القطاع	**682,434**	**(396,624)**	**285,810**
التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 (غير مدققة)			
إيرادات القطاع	**2,176,924**	**3,071,386**	**5,248,310**
نتائج القطاع	**2,043,910**	**(1,146,769)**	**897,141**
أصول القطاع	**79,925,821**	**53,705,630**	**133,631,451**
خصوم القطاع	**46,846**	**73,051,944**	**73,098,790**

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

18 تابع/ معلومات القطاعات

	الاستثمار د.ك	العقارات د.ك	المجموع د.ك
الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)			
إيرادات القطاع	1,048,850	848,767	1,897,617
نتائج القطاع	1,020,497	(759,718)	260,779
التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)			
إيرادات القطاع	2,293,869	2,647,059	4,940,928
نتائج القطاع	2,028,353	(1,524,063)	504,290
أصول القطاع	75,594,130	53,590,612	129,184,742
خصوم القطاع	53,613	76,232,406	76,286,019

19 التطورات الجيوسياسية

درست الإدارة التطورات الجيوسياسية الجارية في منطقة الشرق الأوسط وأية تطورات أخرى ذات صلة بالسوق أو النشاط الاقتصادي. وبناءً على المعلومات المتاحة حتى تاريخه، لم يكن لهذه الأحداث أثر جوهري على المجموعة أو على القيمة العادلة لاستثماراتها، كما لم تحدد الإدارة أي أحداث أو معاملات لاحقة أخرى تستوجب التعديل على هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة أو الإفصاح عنها. تواصل الإدارة مراقبة الوضع وآثاره المحتملة على المجموعة مع تطور الأحداث.