شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
30 سبتمبر 2026

نبني المستقبل بثقة

إرنست ويونغ
العيبان والعصيمي وشركاهم
ص.ب. 74
برج الشايع - الطابق 16 و 17
شارع السور - المرقاب
الصفاة 13001 - دولة الكويت

هاتف: 2295 5000 / 2245 2880 965+
فاكس: 2245 6419 965+
kuwait@kw.ey.com
ey.com

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

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2026 وبياني الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة التسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 *"التقرير المالي المرحلي"* . إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 *"مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل 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 نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وعليه، فإنه لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. وبالتالي فإننا لا نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

النتيجة

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. ونفيد أيضًا بأنه حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، 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 التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال مراجعتنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

إرنست ويونغ
العيبان والعصيمي وشركاهم

بدر عادل العبدالجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 207
إرنست ويونغ
العيبان والعصيمي وشركاهم

26 أكتوبر 2026
الكويت

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2026

	إيضاحات	الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
		2026 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	**2026** دينار كويتي	2025 دينار كويتي
إيرادات تأجير		**1,280,733**	1,215,199	**3,886,827**	3,671,533
ربح محقق من بيع عقارات استثمارية	5	-	-	-	250,000
صافي مصروفات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل		**(8,097)**	(1,372)	**5,044**	8,665
مصروفات تشغيل عقارات		**(85,390)**	(84,215)	**(269,966)**	(226,114)
صافي (مخصص) رد خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين		**(74,696)**	(30,906)	**(132,915)**	34,193
صافي إيرادات التأجير		**1,112,550**	1,098,706	**3,488,990**	3,738,277
حصة في نتائج شركة زميلة	4	**37,073**	73,409	**143,239**	204,089
إجمالي إيرادات التشغيل		**1,149,623**	1,172,115	**3,632,229**	3,942,366
إيرادات أخرى		**1,470**	1,473	**2,290**	2,028
مصروفات إدارية		**(267,228)**	(233,288)	**(940,036)**	(771,631)
صافي فروق تحويل عملات أجنبية		**(2,273)**	(7,110)	**48,962**	(74,025)
ربح التشغيل		**881,592**	933,190	**2,743,445**	3,098,738
تكاليف تمويل	6	**(423,925)**	(472,934)	**(1,265,590)**	(1,413,327)
ربح الفترة قبل الضرائب		**457,667**	460,256	**1,477,855**	1,685,411
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي		**(4,119)**	(4,143)	**(13,301)**	(15,169)
الزكاة		**(1,758)**	2,356	**(12,713)**	(10,097)
ضريبة دعم العمالة الوطنية		**(4,396)**	5,891	**(31,782)**	(25,242)
ربح الفترة		**447,394**	464,360	**1,420,059**	1,634,903
ربحية السهم الأساسية والمخففة	3	**1.21 فلس**	1.26 فلس	**3.84 فلس**	4.42 فلس

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2026

	الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
	2026	2025	**2026**	2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	**دينار كويتي**	دينار كويتي
ربح الفترة	**447,394**	464,360	**1,420,059**	1,634,903
إيرادات (خسائر) شاملة أخرى:				
إيرادات (خسائر) شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:				
فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية	**4,964**	(15,234)	**141,430**	(157,335)
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة	**452,358**	449,126	**1,561,489**	1,477,568

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 30 سبتمبر 2026

	إيضاحات	30 سبتمبر 2026 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2025 دينار كويتي	30 سبتمبر 2025 دينار كويتي
الموجودات				
أرصدة لدى البنوك ونقد		**1,165,018**	2,437,721	2,132,510
مدينون ومدفوعات مقدمًا		**676,718**	721,876	835,013
استثمار في شركة زميلة	4	**7,530,118**	7,491,907	7,556,425
عقارات استثمارية	5	**69,471,651**	69,324,171	68,490,160
أثاث ومعدات		**6,285**	14,086	17,260
إجمالي الموجودات		**78,849,790**	79,989,761	79,031,368
المطلوبات وحقوق الملكية				
المطلوبات				
داننون ومصروفات مستحقة		**1,079,260**	1,318,760	1,154,894
داننو تمويل إسلامي	6	**34,237,968**	34,537,906	34,606,739
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		**1,089,929**	1,401,951	1,193,782
إجمالي المطلوبات		**36,407,157**	37,258,617	36,955,415
حقوق الملكية				
رأس المال	7.1	**37,000,000**	37,000,000	37,000,000
احتياطي إجباري		**1,472,641**	1,472,641	1,233,552
احتياطي اختياري		**831,442**	831,442	831,442
احتياطي خيارات أسهم		**142,253**	142,253	142,253
احتياطي تحويل العملات الأجنبية		**457,621**	316,191	295,565
أرباح مرحلة		**2,538,676**	2,968,617	2,573,141
إجمالي حقوق الملكية		**42,442,633**	42,731,144	42,075,953
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		**78,849,790**	79,989,761	79,031,368

خالد عادل الإبراهيم
الرئيس التنفيذي

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءًا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2026

	رأس المال دينار كويتي	*احتياطي إجباري* دينار كويتي	*احتياطي اختياري* دينار كويتي	*احتياطي خيارات الأسهم* دينار كويتي	*احتياطي تحويل العملات الأجنبية* دينار كويتي	*احتياطي أسهم الخزينة* دينار كويتي	*أرباح مرحلة* دينار كويتي	*إجمالي حقوق الملكية* دينار كويتي
في 1 يناير 2026	37,000,000	1,472,641	831,442	142,253	316,191	-	2,968,617	42,731,144
ربح الفترة	-	-	-	-	-	-	1,420,059	1,420,059
إيرادات شاملة أخرى	-	-	-	-	141,430	-	-	141,430
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة	-	-	-	-	141,430	-	1,420,059	1,561,489
توزيعات أرباح (إيضاح 7.2)	-	-	-	-	-	-	(1,850,000)	(1,850,000)
في 30 سبتمبر 2026	**37,000,000**	**1,472,641**	**831,442**	**142,253**	**457,621**	-	**2,538,676**	**42,442,633**
في 1 يناير 2025	37,000,000	1,233,552	813,310	142,253	452,900	18,132	2,788,238	42,448,385
ربح الفترة	-	-	-	-	-	-	1,634,903	1,634,903
خسائر شاملة أخرى	-	-	-	-	(157,335)	-	-	(157,335)
إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة	-	-	-	-	(157,335)	-	1,634,903	1,477,568
اقتطاع إلى الاحتياطي الاختياري	-	-	18,132	-	-	(18,132)	-	-
توزيعات أرباح (إيضاح 7.2)	-	-	-	-	-	-	(1,850,000)	(1,850,000)
في 30 سبتمبر 2025	37,000,000	1,233,552	831,442	142,253	295,565	-	2,573,141	42,075,953

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءًا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

		التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
	ايضاحات	**2026** دينار كويتي	2025 دينار كويتي
أنشطة التشغيل			
ربح الفترة قبل الضرائب		**1,477,855**	1,685,411
تعديلات لمطابقة ربح الفترة قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:			
صافي مخصص (رد) خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين		**132,915**	(34,193)
ربح محقق من بيع عقارات استثمارية	5	-	(250,000)
حصة في نتائج شركة زميلة	4	**(143,239)**	(204,089)
استهلاك أثاث ومعدات		**8,288**	9,774
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		**220,712**	74,935
(أرباح) خسائر تحويل عملات أجنبية		**(48,962)**	74,025
تكاليف تمويل		**1,265,590**	1,413,327
		2,913,159	2,769,190
التعديلات على رأس المال العامل:			
مدينون ومدفوعات مقدمًا		**(85,740)**	(319,589)
دائنون ومصروفات مستحقة		**(219,413)**	(249,079)
التدفقات النقدية الناتجة من العمليات		**2,608,006**	2,200,522
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مدفوعة		**(21,518)**	(20,313)
الزكاة مدفوعة		**(19,972)**	(20,480)
ضريبة دعم العمالة الوطنية مدفوعة		**(49,929)**	(51,199)
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة		**(532,734)**	-
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل		**1,983,853**	2,108,530
أنشطة الاستثمار			
متحصلات من بيع عقارات استثمارية	5	-	2,370,000
نفقات رأسمالية متكبدة لعقارات استثمارية	5	**(23,875)**	(63,660)
العائد على رأس المال من شركة زميلة	4	**164,828**	152,669
شراء أثاث ومعدات		**(487)**	(5,320)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار		**140,466**	2,453,689
أنشطة التمويل			
سداد دائني تمويل إسلامي		**(288,635)**	(319,135)
تكاليف تمويل مدفوعة		**(1,276,893)**	(1,420,346)
توزيعات أرباح مدفوعة	7.2	**(1,832,241)**	(1,829,478)
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل		**(3,397,769)**	(3,568,959)
صافي (النقص) الزيادة في الأرصدة لدى البنوك والنقد		**(1,273,450)**	993,260
صافي فروق تحويل عملات أجنبية		**747**	(3,850)
الأرصدة لدى البنوك والنقد في 1 يناير		**2,437,721**	1,143,100
الأرصدة لدى البنوك والنقد في 30 سبتمبر		**1,165,018**	2,132,510
بنود غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع:			
عقارات استثمارية	5	-	(70,000)
دائنون ومصروفات مستحقة	5	-	70,000

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم الصادر بتاريخ 26 أكتوبر 2026.

تم الموافقة على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 من قبل مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 23 أبريل 2026. تم الإفصاح عن توزيعات الأرباح المعلنة ضمن إيضاح 7.2.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة تم تسجيلها وتأسيسها في دولة الكويت بتاريخ 18 أبريل 1983 وأسهمها مدرجة في بورصة الكويت. إن العنوان البريدي المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 5655، الصفاة 13057، الكويت.

تضطلع الشركة الأم بشكل أساسي بالأنشطة التالية وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية التي تمت الموافقة عليها من قبل هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لدى المجموعة.

- شراء وبيع الأراضي والعقارات ومبادلتها وإقامة المباني والمجمعات التجارية والسكنية وتأجيرها واستثمارها.
- إدارة العقارات الخاصة بها وبالغير داخل الكويت وخارجها.
- بيع وشراء الأوراق المالية الخاصة بالشركات التي تزاول أعمالاً مماثلة.
- تطوير وبناء العقارات الخاصة بالمجموعة لحسابها ولحساب الغير.
- أعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للمجموعة بما في ذلك الأعمال المدنية والميكانيكية وأعمال تكييف الهواء بما يكفل سلامة كافة المباني والعقارات.
- الاستثمار في الأسهم والاستثمارات الأخرى.

تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة ما يلي:

أ) الشركات التابعة

اسم الشركة التابعة	*بلد التأسيس*	*حصة الملكية %*			*الأنشطة الرئيسية*
		30 سبتمبر 2026	*31 ديسمبر 2025 (مدققة)*	*30 سبتمبر 2025*	
شركة مدار الكويت للتجارة والمقاولات – شركة شخص واحد	دولة الكويت	**100%**	100%	100%	تجارة عامة
شركة تلال العقارية	المملكة العربية السعودية	**100%**	100%	100%	عقارات

2.1 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 *"التقرير المالي المرحلي"*. قامت المجموعة بإعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة استنادًا إلى أنها ستواصل أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية مجمعة كاملة ويجب الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025. علاوة على ذلك، فإن نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 لا تشير بالضرورة إلى النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2026.

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 اعتبارًا من 1 يناير 2026. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد.

تسري العديد من التعديلات لأول مرة في 2026 ولكن لم يكن لها أي تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

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

تصنيف وقياس الأدوات المالية (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7) – 1 يناير 2026

تتضمن التعديلات:

- توضيح أن الالتزام المالي يتم إلغاء الاعتراف به في "تاريخ التسوية"، مع تقديم أحد خيارات السياسة المحاسبية (إذا تم استيفاء شروط محددة) لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية التي تم تسويتها باستخدام نظام سداد إلكتروني قبل تاريخ التسوية.
- تقديم إرشادات إضافية حول كيفية تقييم التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية المقترنة بخصائص المسؤولية البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات والخصائص المماثلة.

- توضيحات حول ما يشكل "خصائص عدم الرجوع" وخصائص الأدوات المترابطة تعاقديًا.
- تقديم متطلبات الإفصاح عن الأدوات المالية ذات الخصائص المحتملة، وعن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

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

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) - المجلد 11

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يوليو 2024 تسعة تعديلات محدودة النطاق كجزء من تحديثاته الدورية للمعايير الدولية للتقارير المالية – معايير المحاسبة. تشمل هذه التعديلات توضيحات أو تبسيطات أو تصحيحات أو تغييرات لتحسين الاتساق في المعيار الدولي للتقارير المالية 1: *تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة*، والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - *الأدوات المالية: الإفصاح* وإرشاداته المرفقة بشأن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 7، والمعيار الدولي للتقارير المالية 9: *الأدوات المالية*، والمعيار الدولي للتقارير المالية 10: *البيانات المالية المجمعة*، ومعيار المحاسبة الدولي 7: *بيانات التدفقات النقدية*.

ستسري التعديلات لفترات البيانات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2026. يُسمح بالتطبيق المبكر ويجب الإفصاح عنه.

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

3 ربحية السهم الأساسية والمخففة

تُحتسب مبالغ ربحية السهم الأساسية عن طريق قسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة). تُحتسب ربحية السهم المخففة عن طريق قسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة) زائدا المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة والتي قد يتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية. نظرًا لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متماثلة.

	الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		*التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر*	
	2026	*2025*	***2026***	*2025*
ربح الفترة (دينار كويتي)	**447,394**	464,360	**1,420,059**	1,634,903
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)	**370,000,000**	370,000,000	**370,000,000**	370,000,000
ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)	**1.21**	1.26	**3.84**	4.42

لم يتم إجراء أي معاملات أخرى تتضمن أسهم عادية أو أسهم عادية محتملة بين تاريخ إعداد التقارير المالية وتاريخ التصريح بهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

4 استثمار في شركة زميلة

لدى المجموعة حصة بنسبة 31% (31 ديسمبر 2025: 31% و30 سبتمبر 2025: 31%) في شركة المدار الذهبية ذ.م.م. ("المدار") وهي شركة ذات مسئولية محدودة تضطلع بالأنشطة العقارية في المملكة العربية السعودية. شركة المدار هي شركة خاصة غير مدرجة في أي بورصة عامة. يتم المحاسبة عن حصة المجموعة في شركة المدار باستخدام طريقة حقوق الملكية في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

فيما يلي المطابقة بالقيمة الدفترية للاستثمار في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة:

	30 سبتمبر 2026	*(مدققة) 31 ديسمبر 2025*	*30 سبتمبر 2025*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*
الرصيد الافتتاحي لصافي الموجودات	**7,491,907**	7,581,205	7,581,205
حصة في النتائج	**143,239**	129,635	204,089
استرداد رأس المال	**(164,828)**	(152,669)	(152,669)
تعديل تحويل عملات أجنبية	**59,800**	(66,264)	(76,200)
الرصيد الختامي لصافي الموجودات	**7,530,118**	7,491,907	7,556,425

5 عقارات استثمارية

	30 سبتمبر 2026	*(مدققة) 31 ديسمبر 2025*	*30 سبتمبر 2025*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*
في بداية الفترة/ السنة	**69,324,171**	68,579,536	68,579,536
نفقات رأسمالية	**23,875**	63,660	63,660
صافي الربح من إعادة قياس القيمة العادلة	-	814,210	-
فروق تحويل عملات أجنبية	**123,605**	(133,235)	(153,036)
في نهاية الفترة/ السنة	**69,471,651**	69,324,171	68,490,160

خلال الفترة السابقة، باعت المجموعة عقاريين استثماريين مصنفين كمحتفظ بهما لغرض البيع بقيمة دفترية قدرها 2,190,000 دينار كويتي واللذين كانا محل عرض من طرف آخر، وقد استلمت المجموعة مبلغ 70,000 دينار كويتي كدفعة مقدمًا عن بيع عقارات استثمارية، وتم إدراج هذا المبلغ ضمن الدائنين والمصروفات المستحقة. وفي 9 أبريل 2025، قامت المجموعة ببيع العقارين الاستثماريين إلى الطرف الآخر بإجمالي مقابل قدره 2,440,000 دينار كويتي مما نتج عنه ربح بقيمة 250,000 دينار كويتي مسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع.

كما في 30 سبتمبر 2026، فإن بعض العقارات الاستثمارية البالغة 6,901,434 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 6,885,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: 7,250,000 دينار كويتي) محتفظ بها باسم مؤسسة مالية إسلامية بموجب اتفاقية إجارة، كما أن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 35,955,110 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 35,950,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: 34,726,660 دينار كويتي) مرهونة كضمان مقابل اتفاقية المرابحة (إيضاح 6).

كما في 30 سبتمبر 2026، تم إدراج عقارات استثمارية بمبلغ 1,253,369 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 1,253,369 دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: 1,257,992 دينار كويتي) كجزء من محفظة عقارية أجنبية يديرها مدير محفظة خارجي.

كما في 30 سبتمبر 2026، فإن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 9,944,898 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 9,865,793 دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: 9,700,431 دينار كويتي) قيد ترتيبات التشغيل المشتركة. تمثل المبالغ المسجلة نسبة المجموعة من القيمة العادلة للعقارات. تسجل المجموعة إيرادات التأجير ذات الصلة، ومصروفات التشغيل، ومديني الإيجارات، والمصروفات المستحقة على أساس نسبتها.

5 عقارات استثمارية (تتمة)

تم إجراء تقييمات العقارات الاستثمارية في 31 ديسمبر 2025 من قبل مقيمين مستقلين لديهم مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ويتمتعون بالخبرة بمواقع وفئات العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات المحلية على أساس القيمة الأقل من بين التقييمين بواسطة طريقة رسملة الإيرادات (المستوى 3 من قياس القيمة العادلة) أخذًا في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الأجنبية بواسطة طريقة رسملة الإيرادات. يتم تقييم محفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة على أساس سنوي حيث تعتقد الإدارة أنه لم تنشأ أي ظروف جوهرية خلال الفترة قد يكون لها تأثير على القيمة العادلة.

6 دائنو تمويل إسلامي

	*إجارة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	**مرابحة دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
30 سبتمبر 2026				
مجمل المبلغ	**5,164,706**	**4,257,625**	**33,870,923**	**43,293,254**
ناقصًا: تكاليف تمويل مؤجلة	**(1,120,666)**	**(409,485)**	**(7,525,135)**	**(9,055,286)**
	4,044,040	**3,848,140**	**26,345,788**	**34,237,968**
31 ديسمبر 2025 (مدققة)				
مجمل المبلغ	5,455,080	4,592,321	34,810,946	44,858,347
ناقصًا: تكاليف تمويل مؤجلة	(1,282,549)	(577,117)	(8,460,775)	(10,320,441)
	4,172,531	4,015,204	26,350,171	34,537,906
30 سبتمبر 2025				
مجمل المبلغ	4,821,472	4,734,122	35,590,792	45,146,386
ناقصًا: تكاليف تمويل مؤجلة	(640,620)	(662,790)	(9,236,237)	(10,539,647)
	4,180,852	4,071,332	26,354,555	34,606,739

تمثل أرصدة دائني التمويل الإسلامي تسهيلات تم الحصول عليها من مؤسسات مالية إسلامية وتحمل متوسط معدل ربح بنسبة تتراوح من 1.25% إلى 2.25% (31 ديسمبر 2025: 1.25% إلى 2.25% و30 سبتمبر 2025: 1.25% إلى 2.25%) سنوياً فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي بما في ذلك التسهيلات المتجددة وغير المتجددة. إن أرصدة دائني التمويل الإسلامي تستحق السداد بصورة رئيسية خلال فترة من سنة واحدة إلى 9 سنوات من تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

* كما في 30 سبتمبر 2026، كانت أرصدة دائني الإجارة مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية بمبلغ 6,901,434 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 6,885,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: 7,250,000 دينار كويتي) (إيضاح 5).

** كما في 30 سبتمبر 2026، كانت أرصدة دائني المرابحة مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية بمبلغ 35,955,110 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 35,950,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: 34,726,660 دينار كويتي) (إيضاح 5).

خلال الفترة، تكبدت المجموعة تكلفة تمويل على دائني تمويل إسلامي بمبلغ 1,265,590 دينار كويتي (30 سبتمبر 2025: 1,413,327 دينار كويتي)، كما قامت بسداد تكلفة تمويل بمبلغ 1,276,893 دينار كويتي (30 سبتمبر 2025: 1,420,346 دينار كويتي)

لم تخالف المجموعة أيًا من ترتيبات التمويل الإسلامي الخاصة بها، كما أنها لم تتعثر في أي من التزاماتها الأخرى بموجب ترتيبات التمويل الإسلامي الخاصة بها.

7 حقوق الملكية

7.1 رأس المال

في 30 سبتمبر 2026، يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل للشركة الأم من 370,000,000 سهم (31 ديسمبر 2025: 370,000,000 سهم و30 سبتمبر 2025: 370,000,000 سهم) بقيمة 100 فلس للسهم. تم سداد جميع الأسهم نقداً.

7.2 التوزيعات المدفوعة والموصي بها

أوصى مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 5 مارس 2026 بتوزيعات أرباح نقدية بنسبة 5% (2024: 5%) من رأس المال المدفوع بقيمة 5 فلس للسهم بمبلغ 1,850,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (2024: 5 فلس للسهم بقيمة 1,850,000 دينار كويتي). تمت الموافقة على توزيعات الأرباح الموصي بها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 من قبل مساهمي الشركة الأم خلال الجمعية العمومية السنوية باجتماعها المنعقد في 23 أبريل 2026.

بلغت توزيعات الأرباح المدفوعة خلال الفترة مبلغ 1,832,241 دينار كويتي. كانت توزيعات الأرباح المستحقة كما في 30 سبتمبر 2026 بمبلغ 189,985 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 172,226 دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: 175,016 دينار كويتي)، وتم تسجيل توزيعات الأرباح المستحقة ضمن "دائنون ومصروفات مستحقة" في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع.

8 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 المالكين الرئيسيين فيها أو التي يستطيعون ممارسة سيطرة أو تأثير جوهري عليها والتي قامت المجموعة بإجرائها ضمن السياق المعتاد للأعمال. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

لا يوجد معاملات وأرصدة بخلاف تلك التي تمت مع موظفي الإدارة العليا والتي تم إبرامها مع الأطراف ذات علاقة خلال فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

موظفو الإدارة العليا:

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

	المعاملات خلال				*الأرصدة المستحقة كما في*		
	الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		*التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر*		*30 سبتمبر 2026*	*31 ديسمبر 2025 (مدققة)*	*30 سبتمبر 2025*
	2026	*2025*	***2026***	*2025*			
	دينار كويتي	*دينار كويتي*	***دينار كويتي***	*دينار كويتي*	***دينار كويتي***	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*
رواتب ومزايا قصيرة الأجل	**54,750**	91,350	**186,683**	273,550	-	-	-
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	**10,159**	8,915	**181,739**	40,087	**580,762**	853,651	744,037
	64,909	100,265	**368,422**	313,637	**580,762**	853,651	744,037

أوصى مجلس الإدارة خلال الاجتماع المنعقد بتاريخ 5 مارس 2026 بمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 30,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (31 ديسمبر 2024: 30,000 دينار كويتي). وافق المساهمون على المكافأة خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 23 أبريل 2026.

9 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، تنقسم أعمال المجموعة إلى وحدات أعمال استناداً إلى المنتجات والخدمات لديها، ويوجد لديها قطاعات تشغيل يجب إعداد تقارير حولهما كما يلي:

- **إدارة العقارات:** يتضمن هذا القطاع الاستثمار والمتاجرة في العقارات وبناء أو تطوير العقارات بغرض بيعها ضمن سياق الأعمال العادي وتقديم الخدمات العقارية الأخرى المتعلقة بها.
- **إدارة الاستثمارات:** يتضمن هذا القطاع المشاركة في صناديق مالية وعقارية وإدارة متطلبات السيولة لدى المجموعة.
- **أخرى:** تتضمن الأنشطة الأخرى بخلاف أنشطة العقارات والاستثمارات.

	أنشطة عقارية *دينار كويتي*	*أنشطة استثمارية* *دينار كويتي*	*أخرى* *دينار كويتي*	*الإجمالي* *دينار كويتي*
التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026				
صافي إيرادات التأجير	**3,488,990**	-	-	**3,488,990**
حصة في نتائج شركة زميلة	-	**143,239**	-	**143,239**
إيرادات أخرى	-	-	**2,290**	**2,290**
مصروفات إدارية	**(940,036)**	-	-	**(940,036)**
صافي فروق تحويل عملات أجنبية	-	-	**48,962**	**48,962**
تكاليف تمويل	**(1,265,590)**	-	-	**(1,265,590)**
مصروفات غير موزعة	-	-	**(57,796)**	**(57,796)**
ربح (خسارة) القطاع	**1,283,364**	**143,239**	**(6,544)**	**1,420,059**

	أنشطة عقارية *دينار كويتي*	*أنشطة استثمارية* *دينار كويتي*	*أخرى* *دينار كويتي*	*الإجمالي* *دينار كويتي*
التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025				
صافي إيرادات التأجير	3,738,277	-	-	3,738,277
حصة في نتائج شركة زميلة	-	204,089	-	204,089
إيرادات أخرى	-	-	2,028	2,028
مصروفات إدارية	(771,631)	-	-	(771,631)
صافي فروق تحويل عملات أجنبية	-	-	(74,025)	(74,025)
تكاليف تمويل	(1,413,327)	-	-	(1,413,327)
مصروفات غير موزعة	-	-	(50,508)	(50,508)
ربح (خسارة) القطاع	1,553,319	204,089	(122,505)	1,634,903

كما في 30 سبتمبر 2026				
موجودات القطاع	**71,313,387**	**7,530,118**	**6,285**	**78,849,790**
مطلوبات القطاع	**36,349,361**	-	**57,796**	**36,407,157**
كما في 31 ديسمبر 2025 (مدققة)				
موجودات القطاع	72,483,768	7,491,907	14,086	79,989,761
مطلوبات القطاع	37,167,198	-	91,419	37,258,617
كما في 30 سبتمبر 2025				
موجودات القطاع	71,457,683	7,556,425	17,260	79,031,368
مطلوبات القطاع	36,904,907	-	50,508	36,955,415

9 معلومات القطاعات (تتمة)

المعلومات الجغرافية

	الكويت دينار كويتي	المملكة العربية السعودية دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026			
الدخل، بالصافي	**2,711,907**	**922,612**	**3,634,519**
ربح القطاع	**508,481**	**911,578**	**1,420,059**
التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025			
الدخل، بالصافي	2,971,682	972,712	3,944,394
ربح القطاع	665,805	969,098	1,634,903
كما في 30 سبتمبر 2026			
موجودات القطاع	**54,025,137**	**24,824,653**	**78,849,790**
مطلوبات القطاع	**36,049,714**	**357,443**	**36,407,157**
كما في 31 ديسمبر 2025 (مدققة)			
موجودات القطاع	55,406,698	24,583,063	79,989,761
مطلوبات القطاع	36,913,401	345,216	37,258,617
كما في 30 سبتمبر 2025			
موجودات القطاع	54,735,407	24,295,961	79,031,368
مطلوبات القطاع	36,523,586	431,829	36,955,415

10 القيمة العادلة للأدوات المالية

إن القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف بصورة مادية عن قيمتها الدفترية في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، حيث إن معظم هذه الأدوات ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل أو يعاد تسعيرها على الفور استنادا إلى الحركة في أسعار الفائدة بالسوق.

11 المساهمة في صندوق الكويت للاستجابة الطارئة

خلال الفترة، ساهمت الشركة الأم بمبلغ 76,975 دينار كويتي في صندوق الكويت للاستجابة الطارئة، الذي تم إنشاؤه بموجب قرار مجلس الوزراء رقم 587 لسنة 2026. وقد وافق مجلس إدارة الشركة الأم على هذه المساهمة بتاريخ 28 يوليو 2026، وتم إدراجها ضمن المصروفات العمومية والإدارية لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في 30سبتمبر 2026.

12 أثر مخاطر التصعيد الجيوسياسي وحالات عدم اليقين المرتبطة بها

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

12 أثر مخاطر التصعيد الجيوسياسي وحالات عدم اليقين المرتبطة بها (تتمة)

- *الأوضاع الاقتصادية الكلية*، بما في ذلك الضغوط التضخمية، وتقلبات أسعار الفائدة، واتجاهات النمو الاقتصادي التي قد تؤثر على الطلب من قبل المستأجرين ومستويات الإشغال وأسعار الإيجارات.
- التمويل والسيولة، بما في ذلك توافر وتكلفة تمويل الديون، ومخاطر إعادة التمويل، والالتزام بالتعهدات المالية.
- مخاطر الائتمان للمستأجرين، لا سيما في القطاعات أو المناطق الجغرافية التي قد تتأثر بشكل غير مباشر باضطرابات التجارة أو أسواق الطاقة أو النشاط الاقتصادي الإقليمي.
- مخاطر صرف العملات الأجنبية، الناجمة عن زيادة تقلب أسعار العملات في الأسواق المرتبطة بالمنطقة.

كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، لم تشهد المجموعة أي اضطراب جوهري في عملياتها الأساسية. وعليه، لم تحدد الإدارة أي تأثيرات سلبية جوهرية على التقييم الإجمالي للعقارات الاستثمارية تستدعي إجراء تعديلا محددًا.

عند تقييم القيم الدفترية للعقارات الاستثمارية والاستثمار في شركة زميلة، لم تحدد الإدارة أي مؤشرات على انخفاض القيمة العادلة أو انخفاض القيمة تستدعي الاعتراف بها في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. ومع ذلك، قد تؤدي التطورات السلبية المستقبلية في البيئة الجيوسياسية إلى تغييرات على افتراضات التقييم الرئيسية.

كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، خلصت الإدارة إلى أن مخصص خسائر الائتمان المتوقعة يعكس بشكل مناسب مستوى مخاطر الائتمان الكامنة في أرصدة مديني المستأجرين لدى المجموعة.

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

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