Grant Thornton
القطامي والعيبان وشركاهم

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وتقرير المراجعة

شركة ايفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

الكويت

30 سبتمبر 2026 (غير مدققة)

شركة ايفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
30 سبتمبر 2026 (غير مدققة)
الكويت

المحتويات

	الصفحة
تقرير المراجعة حول 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	5-4
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع	6
بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع	7
ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة	26 - 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 المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

السادة/ أعضاء مجلس الإدارة
شركة ايفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ك.ع
الكويت

المقدمة

قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة ايفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها (يشار إليهم مجتمعين بـ"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".

تقرير المراجعة حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

استنادًا إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع السجلات المحاسبية للشركة الأم. كذلك، بناء على مراجعتنا، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد لعلمنا وجود أية 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، لم يرد لعلمنا وجود أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال واللوائح المتعلقة بها خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

هند عبدالله السريع
(مراقب مرخص رقم 141 فئة أ)
جرانت ثورنتون – القطامي والعيبان وشركاهم

الكويت
29 أكتوبر 2026

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع

		الثلاثة أشهر المنتهية في		التسعة أشهر المنتهية في	
	إيضاح	**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
العمليات المستمرة					
الإيرادات	6	**4,702,277**	6,176,926	**15,899,728**	17,486,033
تكلفة الإيرادات		**(2,502,948)**	(3,281,486)	**(8,501,429)**	(10,140,274)
		2,199,329	2,895,440	**7,398,299**	7,345,759
صافي الإيرادات من مبيعات التذاكر والخدمات ذات الصلة		**102,519**	101,447	**259,654**	343,887
التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		**(476,634)**	705,791	**(916,322)**	705,791
حصة من نتائج شركات زميلة وشركات محاصة	10	**859,056**	3,937,026	**4,529,952**	10,203,472
إيرادات فوائد		**94,243**	41,110	**274,001**	125,615
إيرادات أخرى		**180,476**	242,648	**413,754**	925,459
		2,958,989	7,923,462	**11,959,338**	19,649,983
المصاريف والأعباء الأخرى					
تكاليف الموظفين		**(978,374)**	(917,666)	**(2,856,352)**	(2,336,964)
مصاريف مبيعات وتسويق		**(144,274)**	(166,955)	**(397,617)**	(489,240)
مصاريف وأعباء تشغيل أخرى		**(648,770)**	(1,214,284)	**(3,036,867)**	(3,403,501)
الاستهلاك والإطفاء		**(326,324)**	(267,631)	**(821,228)**	(619,373)
تكاليف تمويل		**(444,551)**	(473,177)	**(1,384,921)**	(1,463,563)
		(2,542,293)	(3,039,713)	**(8,496,985)**	(8,312,641)
ربح الفترة قبل الضريبة		**416,696**	4,883,749	**3,462,353**	11,337,342
الضريبة	7	**31,880**	(79,936)	**(46,688)**	(1,695,920)
ربح الفترة من العمليات المستمرة		**448,576**	4,803,813	**3,415,665**	9,641,422
العمليات المتوقفة					
(خسائر)/ أرباح الفترة من العمليات المتوقفة	5.2	**-**	(1,330,036)	**-**	9,770,919
ربح الفترة		**448,576**	3,473,777	**3,415,665**	19,412,341
الخاصة بـ:					
مالكي الشركة الأم		**196,590**	2,430,920	**2,740,600**	16,807,665
الحصص غير المسيطرة		**251,986**	1,042,857	**675,065**	2,604,676
		448,576	3,473,777	**3,415,665**	19,412,341
ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمالكي الشركة الأم (فلس)					
- من العمليات المستمرة		**0.54 فلس**	10.34 فلس	**7.53 فلس**	19.34 فلس
- من العمليات المتوقفة		**-**	(3.66) فلس	**-**	26.86 فلس
	8	**0.54 فلس**	6.68 فلس	**7.53 فلس**	46.20 فلس

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 8 - 26 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	
448,576	3,473,777	**3,415,665**	19,412,341	ربح الفترة
				(الخسائر)/ الإيرادات الشاملة الأخرى:
				بنود يجوز إعادة تصنيفها لاحقًا إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:
(29,628)	276,095	**816,924**	(136,584)	فروقات ترجمة عمليات أجنبية
(29,628)	276,095	**816,924**	(136,584)	**إجمالي (الخسائر)/ الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة**
418,948	3,749,872	**4,232,589**	19,275,757	**إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة**
				الخاصة بـ:
123,038	2,640,964	**3,271,402**	16,815,731	مالكي الشركة الأم
295,910	1,108,908	**961,187**	2,460,026	الحصص غير المسيطرة
418,948	3,749,872	**4,232,589**	19,275,757	

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع

	إيضاح	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
الأصول				
الأصول غير المتداولة				
الشهرة		**1,186,050**	1,177,269	1,174,054
الممتلكات والآلات والمعدات	9	**13,803,813**	12,120,046	11,651,803
أصول حق الاستخدام		**118,404**	626,082	714,484
العقارات الاستثمارية		**8,462,548**	8,339,108	8,228,556
استثمار في شركات زميلة وشركات المحاصة	10	**114,986,756**	109,372,777	106,786,166
الذمم المدينة والأصول الأخرى	11	**3,007,373**	3,007,110	5,003,172
صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي من الباطن		**-**	-	394,320
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		**1,305,923**	1,305,923	1,079,425
مجموع الأصول غير المتداولة		**142,870,867**	135,948,315	135,031,980
الأصول المتداولة				
الذمم المدينة والأصول الأخرى	11	**19,674,082**	18,070,754	24,847,348
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	12	**9,919,939**	8,827,258	8,512,071
عقارات للمتاجرة		**10,819,455**	9,211,065	8,555,090
صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي من الباطن		**558,722**	1,107,903	1,193,422
النقد والنقد المعادل	13	**6,889,168**	12,495,291	5,185,859
مجموع الأصول المتداولة		**47,861,366**	49,712,271	48,293,790
مجموع الأصول		**190,732,233**	185,660,586	183,325,770
حقوق الملكية والخصوم				
حقوق الملكية				
رأس المال	14	**36,398,309**	29,118,647	29,118,647
علاوة إصدار أسهم	14	**246,011**	246,011	246,011
أسهم الخزينة	15	**(246,011)**	(246,011)	(246,011)
الاحتياطيات الإجبارية والاختيارية		**9,600,640**	9,600,640	5,705,248
بنود أخرى لحقوق الملكية	16	**(11,667,005)**	(12,197,807)	(12,879,546)
الأرباح المرحلة		**20,225,653**	24,764,715	26,850,409
حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم		**54,557,597**	51,286,195	48,794,758
الحصص غير المسيطرة		**27,238,132**	26,276,945	25,521,564
مجموع حقوق الملكية		**81,795,729**	77,563,140	74,316,322

تابع/ بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع

	إيضاح	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
الخصوم				
الخصوم غير المتداولة				
القروض	17	**8,521,899**	6,367,091	5,900,975
التزامات الإيجار		**29,060**	97,981	558,468
أسهم تفضيلية قابلة للاسترداد		**3,547,933**	3,387,945	3,339,648
دفعات مقدمة من العملاء		**2,128,457**	2,499,228	2,636,101
المستحق إلى أطراف ذات صلة	20	**5,944,685**	6,084,294	7,710,957
ضريبة مؤجلة		**1,449,286**	1,621,285	1,419,498
مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين		**1,556,183**	1,439,940	1,419,438
مجموع الخصوم غير المتداولة		**23,177,503**	21,497,764	22,985,085
الخصوم المتداولة				
المستحق إلى أطراف ذات صلة	20	**52,404,384**	55,639,155	55,322,748
الذمم الدائنة والخصوم الأخرى	18	**28,627,643**	26,360,700	27,328,382
التزامات الإيجار		**597,568**	1,313,618	1,215,310
القروض	17	**3,605,880**	2,748,389	1,516,775
دفعات مقدمة من العملاء		**523,526**	537,820	641,148
مجموع الخصوم المتداولة		**85,759,001**	86,599,682	86,024,363
مجموع الخصوم		**108,936,504**	108,097,446	109,009,448
مجموع حقوق الملكية والخصوم		**190,732,233**	185,660,586	183,325,770

طلال جاسم محمد البحر
نائب رئيس مجلس الإدارة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع

	حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم							الحصص غير المسيطرة	المجموع
	رأس المال	علاوة إصدار أسهم	أسهم الخزينة	الاحتياطيات الإجبارية والاختيارية	بنود أخرى لحقوق الملكية	الأرباح المرحلة	المجموع الفرعي		
	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
الرصيد كما في 1 يناير 2026 (مدقق)	**29,118,647**	**246,011**	**(246,011)**	**9,600,640**	**(12,197,807)**	**24,764,715**	**51,286,195**	**26,276,945**	**77,563,140**
إصدار أسهم منحة (إيضاح 21)	**7,279,662**	-	-	-	-	**(7,279,662)**	-	-	-
ربح الفترة	-	-	-	-	-	**2,740,600**	**2,740,600**	**675,065**	**3,415,665**
إجمالي الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة	-	-	-	-	**530,802**	-	**530,802**	**286,122**	**816,924**
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة	-	-	-	-	**530,802**	**2,740,600**	**3,271,402**	**961,187**	**4,232,589**
الرصيد كما في 30 سبتمبر 2026 (غير مدقق)	**36,398,309**	**246,011**	**(246,011)**	**9,600,640**	**(11,667,005)**	**20,225,653**	**54,557,597**	**27,238,132**	**81,795,729**
الرصيد كما في 1 يناير 2025 (مدقق)	22,928,069	246,011	(246,011)	5,705,248	(12,887,612)	16,233,322	31,979,027	37,702,734	69,681,761
إصدار أسهم منحة (إيضاح 21)	6,190,578	-	-	-	-	(6,190,578)	-	-	-
الناتج من استبعاد شركة تابعة	-	-	-	-	-	-	-	(14,641,196)	(14,641,196)
ربح الفترة	-	-	-	-	-	16,807,665	16,807,665	2,604,676	19,412,341
مجموع الخسائر الشاملة الأخرى للفترة	-	-	-	-	8,066	-	8,066	(144,650)	(136,584)
مجموع الإيرادات الشاملة للفترة	-	-	-	-	8,066	16,807,665	16,815,731	2,460,026	19,275,757
الرصيد كما في 30 سبتمبر 2025 (غير مدقق)	29,118,647	246,011	(246,011)	5,705,248	(12,879,546)	26,850,409	48,794,758	25,521,564	74,316,322

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 8 - 26 تشكل جزءًا لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

	إيضاح	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		**3,415,665**	19,412,341
تعديلات:			
الاستهلاك والاطفاء		**821,228**	1,534,413
تكاليف تمويل		**1,384,921**	1,463,563
حصة من نتائج شركات زميلة وشركات محاصة		**(4,529,952)**	(10,203,472)
الربح الناتج من استبعاد شركة تابعة	5	**-**	(9,141,000)
إيرادات فوائد		**(274,001)**	(125,615)
مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين		**263,542**	219,906
		1,081,403	3,160,136
التغيرات في أصول وخصوم التشغيل:			
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		**(1,018,403)**	(1,330,036)
الذمم المدينة والأصول الأخرى		**(1,603,591)**	(4,545,765)
عقارات للمتاجرة		**(1,434,139)**	(2,339,452)
المستحق إلى أطراف ذات صلة		**(3,374,380)**	6,076,479
الذمم الدائنة والخصوم الأخرى		**2,422,068**	2,347,931
دفعات مقدمة من العملاء		**(385,065)**	(75,259)
صافي النقد (المستخدم في)/ من أنشطة التشغيل		**(4,312,107)**	3,294,034
المدفوع لمكافأة نهاية خدمة الموظفين		**(155,686)**	(81,403)
صافي النقد (المستخدم في)/ من أنشطة التشغيل		**(4,467,793)**	3,212,631
أنشطة الاستثمار			
إضافات على ممتلكات وآلات ومعدات		**(2,157,229)**	(917,206)
المحصل من صافي استثمار في عقود الإيجار التمويلي من الباطن		**556,176**	779,526
صافي التدفقات النقدية الناتجة من استبعاد شركة تابعة	5	**-**	(2,817,208)
الحركة على استثمار في شركات زميلة		**(147,178)**	(77,655)
إيرادات فوائد مستلمة		**274,001**	72,786
صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار		**(1,474,230)**	(2,959,757)
أنشطة التمويل			
صافي الزيادة/ (النقص) في القروض		**2,526,208**	(1,014,007)
سدد التزامات التأجير		**(1,354,957)**	(1,027,048)
تكاليف تمويل مدفوعة		**(1,005,850)**	(1,082,896)
صافي النقد من/ (المستخدم في) أنشطة التمويل		**165,401**	(3,123,951)
النقص في النقد والنقد المعادل		**(5,776,622)**	(2,871,077)
النقد والنقد المعادل في بداية الفترة	13	**12,061,330**	7,623,519
النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة	13	**6,284,708**	4,752,442

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 8 - 26 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

1 التأسيس والأنشطة

تأسست شركة ايفا للفنادق والمنتجعات بتاريخ 19 يوليو 1995 كشركة ذات مسئولية محدوده تحت اسم: "شركة أوفست للإستشارات وإدارة المشاريع – ذ.م.م – نجوى أحمد عبدالعزيز القطامي وشركائها". بتاريخ 14 مايو 2005، تم تعديل اسم الشركة وكيانها القانوني ليصبح شركة ايفا للفنادق والمنتجعات – ش.م.ك.ع. تم إدراج أسهم الشركة الأم في بورصة الكويت.

يشار إلى شركة ايفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها مجتمعة باسم ("المجموعة").

فيما يلي الاغراض الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم:

- تطوير وإدارة وتسويق الفنادق والمنتجعات.
- شراء وبيع العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل دولة الكويت أو خارجها. كذلك، إدارة أملاك الغير والإتجار في قسائم السكن الخاص بما لا يتعارض مع القوانين ذات الصلة بهذه الأنشطة والأحكام الخاصة بكل منها.
- تملك وبيع وشراء الأسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج.
- إعداد الدراسات وتقديم الإستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها، على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية، وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزادات العقارية.
- تملك الأسواق التجارية والسكنية وإدارتها.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية والسياحية والعمرانية والرياضية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT) سواء لصالح الشركة أو لغيرها.
- يجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالا شبيهة بأعمالها، أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج. ولها أن تشارك في الإنشاءات أو التعاون في مشاريع مشتركة أو شراء هذه الجهات كليًا أو جزئيًا.
- تزاول الشركة أغراضها وفقاً للشريعة الإسلامية ويجب عليها أن تتقيّد فيما تجريه من تصرفات بأحكام الشريعة الإسلامية. وتتقيد الشركة في ممارسة أعمالها بتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء، ولايجوز بأي حال من الأحوال أن تفسر أي من الأغراض المتقدمة على أنها تجيز للشركة القيام بشكل مباشر أو غير مباشر بممارسة أي أعمال ربوية سواء في صورة فوائد أو أية صورة أخرى (إيضاح 21).

يقع المقر المسجل للشركة الأم في مبنى سوق الكويت - برج أ - الدور 8 - دروازة العبد الرزاق - دولة الكويت.

تم اعتماد إصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفه المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 29 أكتوبر 2026.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

2 أساس الإعداد والعرض والمفهوم المحاسبي الأساسي

2.1 أساس الإعداد والعرض

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 وفقًا 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. برأي ادارة الشركة الأم، تم إدراج جميع التعديلات المكونة من مستحقات عادية متكررة والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل.

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 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 والإفصاحات حولها.

2.2 المفهوم المحاسبي الأساسي

تجاوزت الالتزامات المتداولة للمجموعة أصولها المتداولة بمبلغ 37,897,635 د.ك كما في 30 سبتمبر 2026 (31 ديسمبر 2025: 36,887,411 د.ك و 30 سبتمبر 2025: 37,730,573 د.ك). تتضمن الالتزامات المتداولة أقساط قروض بمبلغ 3,605,880 د.ك (31 ديسمبر 2025: 2,748,389 د.ك و 30 سبتمبر 2025: 1,516,775 د.ك) والتي تستحق تعاقديًا في غضون 12 شهرًا من نهاية فترة التقرير، وكذلك مستحق إلى أطراف ذات صلة بمبلغ 52,404,384 د.ك (31 ديسمبر 2025: 55,639,155 د.ك و 30 سبتمبر 2025: 55,322,748 د.ك) والتي لا توجد لأغلبها شروط سداد محددة.

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة على أساس الاستمرارية، وهذا يفترض أن المجموعة ستكون قادرة على الوفاء بالشروط الإلزامية للسداد الخاصة بقروضها مع أخذ الافتراضات التالية بعين الاعتبار:

- حققت المجموعة صافي ربح بمبلغ 3,415,665 د.ك لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026.
- التدفقات النقدية التشغيلية المتوقعة مستقبلاً من المشاريع والعمليات القائمة.
- توزيعات الأرباح وحقوق الملكية المستردة من مشاريع شركات المحاصة المتوقع إنجازها خلال الاثني عشر شهراً القادمة.
- قدرة المجموعة على إعادة تمويل أو إعادة جدولة القروض القائمة، بما في ذلك عمليات إعادة الهيكلة الناجحة التي تم تحقيقها في فترات سابقة
- مدى توفر الدعم التمويلي والمرونة في تسوية أرصدة الأطراف ذات الصلة

على النحو المبين أعلاه، تتوقع الإدارة بشكل معقول أن المجموعة قد اتخذت التدبير ولديها موارد كافية للاستمرار في عملياتها في المستقبل القريب. وبالتالي، تم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

في حالة عدم استخدام أساس الاستمرارية، سيتم إجراء تعديلات تتعلق بقابلية استرداد مبالغ الأصول المسجلة أو بمبلغ الالتزامات لتعكس حقيقة أنه قد يتطلب من المجموعة تحقيق أصولها والوفاء بالتزاماتها بخلاف النشاط الاعتيادي للأعمال بمبالغ مختلفة عن تلك الواردة في المعلومات المالية المرحلية المكثفه المجمعة.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

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 تم إصداره ولم يسر مفعوله بعد.

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

إن التعديلات التالية على معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية قد دخلت حيز التنفيذ للفترة 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.

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.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

5 استبعاد شركة تابعة وعمليات متوقفة

5.1 استبعاد شركة تابعة

خلال السنة السابقة، أبرمت المجموعة اتفاقية شراء أسهم مع شركة إيه آي إم هوسبيتاليتي (كايمان) المحدودة لبيع شركتها التابعة، ايفا للفنادق والمنتجعات 1 (الإمارات العربية المتحدة). تم تنفيذ اتفاقية شراء الأسهم ونقل السيطرة بتاريخ 31 مارس 2025.

ضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025، تم إثبات الربح الناتج من الاستبعاد بناءً على المعلومات المتاحة في ذلك التاريخ بمبلغ 9,141,000 د.ك، وبلغ الربح الناتج من العمليات المتوقفة 9,770,919 د.ك.

5.2 العمليات المتوقفة

يتكون الربح من العمليات المتوقفة مما يلي:

	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 من استبعاد شركة تابعة (5.1)	-	(1,330,036)	-	9,141,000
ربح الفترة	-	-	-	629,919
	-	(1,330,036)	-	9,770,919

6 الإيرادات

	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
تطوير العقارات	**434,273**	467,626	**669,325**	684,021
عمليات الضيافة	**1,093,387**	1,036,826	**3,673,146**	4,353,118
إدارة الممتلكات (أ)	**1,411,907**	843,305	**8,405,760**	7,545,020
إيرادات إيجار واستئجار	**566,997**	631,397	**1,878,811**	1,673,829
عمولات مشاريع وإيرادات أخرى (ب)	**1,195,713**	3,197,772	**1,272,686**	3,230,045
	4,702,277	6,176,926	**15,899,728**	17,486,033

(أ) تتضمن إدارة الممتلكات إيرادات الاستحواذ والخدمات الاستشارية بمبلغ 1,397,191 د.ك والمكتسبة مقابل تقديم خدمات توفير المصادر الرأسمالية وخدمات التسهيل التمويلية لطرف ذي صلة، والتي تم إثباتها عند استيفاء الخدمة في وقت التعهد برأس المال وإيداعه.

(ب) تشتمل عمولات المشاريع والإيرادات الأخرى على مبلغ 948,169 د.ك (30 سبتمبر 2025: 2,933,493 د.ك) ناتج عن عمولات مشاريع وتكاليف ذات صلة، وهي تمثل عمولات وتكاليف موظفين تم تحميلها على شركة قرية النخيل (طرف ذو صلة) بموجب اتفاقية مبيعات وإدارة المشروع المبرمة بين الطرفين.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

6 تابع / الايرادات

يتم فصل إيرادات المجموعة بحسب نمط تحقق الإيرادات كما يلي:

	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 معترف بها على مدار الوقت	**752,757**	1,786,584	**7,981,662**	8,704,694
الإيرادات المعترف بها في نقطة زمنية محددة	**3,949,520**	4,390,342	**7,918,066**	8,781,339
	4,702,277	6,176,926	**15,899,728**	17,486,033

7 الضريبة

	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
(رد) تحميل الضريبة على الشركات التابعة الأجنبية	**(40,781)**	(34,309)	**(82,051)**	893,506
المخصص المحمل لحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي	**1,647**	25,108	**27,873**	185,644
المخصص المحمل للزكاة	**2,073**	25,468	**28,819**	176,220
مخصص محمل لضريبة دعم العمالة الوطنية	**5,181**	63,669	**72,047**	440,550
	(31,880)	79,936	**46,688**	1,695,920

8 ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمالكي الشركة الأم

يتم احتساب ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمخففة بقسمة ربح/ (خسارة) الفترة الخاصة بمالكي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة كما يلي:

	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/ (خسارة) الفترة الخاصة بمالكي الشركة الأم				
- من العمليات المستمرة (د.ك)	**196,590**	3,760,956	**2,740,600**	7,036,746
- من العمليات المتوقفة (د.ك)	**-**	(1,330,036)	**-**	9,770,919
	196,590	2,430,920	**2,740,600**	16,807,665
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة)	**363,784,991**	363,784,991	**363,784,991**	363,784,991
ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمالكي الشركة الأم (فلس)				
- من العمليات المستمرة	**0.54 فلس**	10.34 فلس	**7.53 فلس**	19.34 فلس
- من العمليات المتوقفة	**-**	(3.66) فلس	**-**	26.86 فلس
	0.54 فلس	6.68 فلس	**7.53 فلس**	46.20 فلس

إن ربحية السهم الأساسية والمخففة المعلنة خلال الفترة المقارنة لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في 30 سبتمبر 2025 قد بلغت 8.35 فلس و 57.75 فلس على التوالي، قبل التعديلات التي أجريت بأثر رجعي فيما يتعلق بإصدار أسهم منحة (إيضاح 21). ليس هناك أسهم مخففة متوقع إصدارها.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

9 الممتلكات والآلات والمعدات

فيما يلي الحركة على الممتلكات والآلات والمعدات خلال الفترة/ السنة:

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
الرصيد كما في 1 يناير	**12,120,046**	82,922,485	82,922,485
إضافات	**2,157,229**	1,413,386	917,406
استبعادات - بالصافي	**-**	(1,012)	(200)
ناتج من استبعاد شركة تابعة	**-**	(69,830,735)	(69,830,735)
الاستهلاك	**(585,399)**	(606,990)	(1,246,788)
المحول إلى عقارات استثمارية	**-**	(1,135,488)	(1,136,471)
تعديلات تحويل عملات أجنبية - بالصافي	**111,937**	(641,600)	26,106
	13,803,813	12,120,046	11,651,803

10 استثمار في شركات زميلة وشركات المحاصة

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
استثمار في شركات زميلة (10.1)	**11,128,401**	11,075,076	11,042,660
استثمار في شركات المحاصة (10.2)	**103,858,355**	98,297,701	95,743,506
	114,986,756	109,372,777	106,786,166

10.1 الاستثمار في الشركات الزميلة

كانت الحركة على الشركات الزميلة خلال الفترة/ السنة كما يلي:

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
الرصيد كما في 1 يناير	**11,075,076**	11,553,982	11,553,982
حصة من نتائج شركات زميلة	**(223,616)**	(2,421,727)	(822,199)
زيادة في قروض المساهمين	**147,178**	106,612	77,655
رد الخسائر الائتمانية المتوقعة	**-**	1,363,124	-
تعديلات تحويل عملات أجنبية	**129,763**	473,085	233,222
	11,128,401	11,075,076	11,042,660

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

10 تابع/ استثمار في شركات زميلة وشركات المحاصة

10.2 استثمار في شركات المحاصة

فيما يلي الحركة على شركات 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 كما في 1 يناير	**98,297,701**	85,638,632	85,638,632
حصة من نتائج شركات المحاصة (أ)	**4,753,568**	13,451,794	11,025,671
تعديلات تحويل عملات أجنبية	**807,086**	(792,725)	(920,797)
	103,858,355	98,297,701	95,743,506

(أ) يشمل هذا حصة من الأرباح بمبلغ 3,811,085 د.ك (31 ديسمبر 2025: 8,966,393 د.ك و 30 سبتمبر 2025: 6,976,357 د.ك) من شركة سي سيفنتين والتي يتم توزيعها بين الشركاء في شركة المحاصة وفقًا للأحكام والشروط الواردة في اتفاقية شركة المحاصة.

(ب) يخضع إحدى الاستثمارات في شركة المحاصة "شركة سي سيكستين" الذي يبلغ 30,604,403 د.ك لخطة تسوية المبالغ المستحقة لطرف ذي صلة (إيضاح 20 ج).

11 الذمم المدينة والأصول الأخرى

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
الأصول المالية:			
الذمم التجارية المدينة	**15,497,927**	13,686,551	16,252,164
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	**(188,119)**	(256,874)	(253,615)
	15,309,808	13,429,677	15,998,549
المستحق القبض عن بيع شركة تابعة	-	1,854,523	6,934,677
مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 20)	**1,462,337**	999,412	2,843,924
أصول مالية أخرى	**2,050,016**	2,874,574	2,142,864
	18,822,161	19,158,186	27,920,014
أصول غير مالية:			
ضريبة القيمة المضافة المستحقة	**321,790**	322,808	269,388
أصول ضريبية مؤجلة	**84,582**	152,384	192,451
دفعة مقدمة لشراء استثمار (إيضاح 11.1)	**827,774**	-	-
دفعات مقدمًا ومدفوعات مقدمًا (إيضاح 20)	**2,433,864**	1,292,397	-
أصول غير مالية أخرى	**191,284**	152,089	1,468,667
	3,859,294	1,919,678	1,930,506
إجمالي الذمم المدينة والأصول الأخرى	**22,681,455**	21,077,864	29,850,520
ناقصًا: الجزء المتداول	**(19,674,082)**	(18,070,754)	(24,847,348)
الجزء غير المتداول	**3,007,373**	3,007,110	5,003,172

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

11 تابع/ الذمم المدينة والأصول الأخرى

11.1 أبرمت المجموعة بتاريخ 23 يونيو 2026، من خلال شركتها التابعة "شركة ايفا للفنادق والمنتجعات – م.م.ح"، اتفاقية مشاركة استثمارية مع شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع، الكويت ("شركة عقارات") وشركة الكوت للاستثمار ذ.م.م، الإمارات العربية المتحدة ("الكوت") فيما يتعلق باتفاقية البيع والشراء المبرمة بين "الكوت" وطرف ثالث لاستحواذ أرض وتطوير المشروع المتعلق بها في أبوظبي - الإمارات العربية المتحدة. إن كل من شركة عقارات وشركة الكوت أطرافاً ذات صلة بالمجموعة.

بموجب اتفاقية البيع والشراء المؤرخة في 15 يونيو 2026 والمبرمة بين الكوت والبائع، وافقت شركة الكوت على استحواذ حصة ملكية منفعة بنسبة 66.6% في قسيمة الأرض بمبلغ 211,572,000 درهم إماراتي (ما يعادل 17,672,597 د.ك)، وذلك من خلال منشأة ذات غرض خاص. بموجب اتفاقية المشاركة الاستثمارية، تبلغ حصة ملكية المنفعة للمجموعة في إجمالي المشروع 20%، بينما تعود النسبة المتبقية بواقع 46.6% لشركة الكوت. وفقاً لذلك، تبلغ حصة المجموعة في مقابل الشراء مبلغ 63,535,135 درهم إماراتي (ما يعادل 5,307,086 د.ك).

قامت شركة الكوت بسداد كامل القسط الأولي البالغ 33,000,000 درهم إماراتي للبائع نيابةً عن الترتيب الاستثماري. تبلغ حصة المجموعة الخاصة بهذا القسط 9,909,910 درهم إماراتي (ما يعادل 827,774 د.ك)، والتي تم تصنيفها كدفعة مقدمة، كما تم إثبات الالتزام المتعلق بها كمستحق لطرف ذي صلة (إيضاح 20). يستحق سداد المقابل المتبقي الخاص بالمجموعة والبالغ 53,625,225 درهم إماراتي (ما يعادل 4,479,312 د.ك) وفقاً للشروط التعاقدية واستكمال بعض الإجراءات القانونية التي هي قيد الإنجاز في الوقت الحالي.

12 استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يمثل هذا استثمار المجموعة في صندوق للضيافة تتولى إدارته شركة AIM GP Sàrl (الشريك العام)، وتشارك فيه المجموعة بصفتها شريكًا محدودًا. تمتلك المجموعة، بصفتها شريكًا محدودًا، حصة ملكية غير فاعلة ذات مسؤولية محدودة، دون أي تدخل مباشر في إدارة الصندوق. وتوجد إدارة مشتركة بين الشركة الأم الرئيسية للشريك العام والشركة الأم للمجموعة.

وقد تم الاستحواذ على هذا الاستثمار كجزء من المقابل المُستلم والمتعلق باستبعاد إحدى الشركات التابعة (إيضاح 5). تم تصنيف القيمة العادلة للاستثمار ضمن المستوى 3 بالتسلسل الهرمي للقيمة العادلة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 (إيضاح 22.2) باستخدام صافي قيمة الأصول المعلن عنها من قبل مدير الصندوق. ويتم تقييم العقارات بشكل دوري من قبل مقيمين خارجيين مستقلين. وقد تم إجراء آخر تقييم - باستخدام "طريقة الأرباح" للتقييم بما يتوافق مع معايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين المعتمدين - للفنادق والأصول الأخرى المماثلة. استنادًا إلى تقرير صافي قيمة الأصول كما في 30 سبتمبر 2026، بلغت الخسارة من القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر 916,322 د.ك.

خلال الفترة الحالية، اتفقت المجموعة ومدير الصندوق على تسوية المبلغ المتبقي من مقابل البيع المستحق للمجموعة من قبل الصندوق والبالغ 1,934,725 د.ك، والناشئ عن بيع شركة ايفا للفنادق والمنتجعات 1، وذلك من خلال الحصول على استثمار إضافي في الصندوق.

13 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	**6,284,708**	12,061,330	4,752,442
الودائع لأجل	**604,460**	433,961	433,417
النقد والنقد المعادل وفقا لبيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع	**6,889,168**	12,495,291	5,185,859
ناقصًا: ودائع محتجزة	**(604,460)**	(433,961)	(433,417)
النقد والنقد المعادل وفقا لبيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع	**6,284,708**	12,061,330	4,752,442

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

14 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم

كما في 30 سبتمبر 2026، يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع من 363,983,090 سهما بقيمة 100 فلس للسهم (31 ديسمبر 2025: 291,186,472 سهما بقيمة 100 فلس للسهم و 30 سبتمبر 2025: 291,186,472 سهما بقيمة 100 فلس للسهم). إن جميع الأسهم نقدية.

خلال الفترة، تمت زيادة رأس مال الشركة الأم بمبلغ 7,279,662 د.ك نتيجة لإصدار أسهم منحة (إيضاح 21). تم تسجيل زيادة رأس المال في السجل التجاري بتاريخ 1 يونيو 2026.

إن علاوة الإصدار غير قابلة للتوزيع.

15 أسهم الخزينة

تمتلك المجموعة أسهم الخزينة كما يلي:

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)
	د.ك	د.ك	د.ك
عدد الحصص	**198,099**	158,261	158,261
نسبة الأسهم المصدرة	**%0.05**	%0.05	%0.05
القيمة السوقية (د.ك)	**125,397**	161,426	172,188
التكلفة (د.ك)	**246,011**	246,011	246,011

تم تصنيف علاوة إصدار الأسهم المساوية لتكلفة أسهم الخزينة على أنها غير قابلة للتوزيع.

16 بنود أخرى لحقوق الملكية

	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة	احتياطي ترجمة عملات أجنبية	المجموع
	د.ك	**د.ك**	**د.ك**
الرصيد كما في 1 يناير 2026 (مدقق)	**146,152**	**(12,343,959)**	**(12,197,807)**
الناتج من ترجمة عمليات أجنبية	-	**530,802**	**530,802**
الرصيد كما في 30 سبتمبر 2026 (غير مدقق)	**146,152**	**(11,813,157)**	**(11,667,005)**
الرصيد في 1 يناير 2025 (مدقق)	(80,346)	(12,807,266)	(12,887,612)
الناتج من ترجمة عمليات أجنبية	-	8,066	8,066
الرصيد في 30 سبتمبر 2025 (غير مدقق)	(80,346)	(12,799,200)	(12,879,546)

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

17 القروض

إن القروض تمثل قروض لأجل وتسهيلات تمويل إسلامي كما يلي:

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
قروض حصلت عليها في الإمارات العربية المتحدة			
- قروض لأجل - درهم إماراتي	**4,264,342**	4,396,366	5,347,362
- تسهيلات تمويل إسلامي - درهم إماراتي	**498,604**	751,851	-
- سحب على المكشوف لدى البنوك - درهم إماراتي	**2,578,312**	2,157,264	878,999
	7,341,258	7,305,481	6,226,361
قروض حصلت عليها في جنوب أفريقيا	**4,786,521**	1,809,999	1,191,389
	12,127,779	9,115,480	7,417,750
ناقصًا: المبالغ المستحقة خلال سنة واحدة	**(3,605,880)**	(2,748,389)	(1,516,775)
المبلغ المستحق بعد أكثر من سنة واحدة	**8,521,899**	6,367,091	5,900,975

تشتمل قروض المجموعة على قروض لأجل وتسهيلات تمويل إسلامي وسحوبات على المكشوف من بنوك حصلت عليها شركات تابعة في دولة الإمارات العربية المتحدة وجنوب أفريقيا. إن هذه التسهيلات مقومة بشكل أساسي بالدرهم الإماراتي والراند الجنوب أفريقي، وتحمل معدلات فائدة/ ربح متغيرة مرتبطة بسعر الفائدة المعروض بين بنوك الإمارات (إيبور) أو المؤشرات المرجعية الأخرى المعمول بها في السوق.

يتم قياس القروض بالتكلفة المطفأة، وتستحق السداد على فترات متفق عليها.

وهذه التسهيلات مضمونة بضمانات مؤسسية، ورهونات عقارية على عقارات معينة، وحوالة حق لإيرادات الإيجار، وترتيبات ضمانات اعتيادية أخرى.

18 الذمم الدائنة والخصوم الأخرى

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
ذمم تجارية دائنة	**10,300,851**	7,436,295	7,763,404
مستحقات	**1,691,374**	1,388,465	2,097,290
ودائع	**5,821,695**	7,571,434	4,029,402
توزيعات أرباح دائنة	**163,818**	163,818	508,818
مخصص ضريبة	**6,092,988**	5,964,250	5,907,068
ذمم دائنة أخرى	**3,262,431**	3,650,714	5,919,131
	27,333,157	26,174,976	26,225,113
الخصوم غير المالية:			
مدفوعات مقدما	**854,680**	2,482	755,158
ضريبة القيمة المضافة المستحقة الدفع	**439,806**	183,242	348,111
	1,294,486	185,724	1,103,269
	28,627,643	26,360,700	27,328,382

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

19 معلومات القطاعات

تتركز أنشطة المجموعة في ثلاث قطاعات رئيسية وهم قطاع تطوير العقارات وقطاع الفنادق والاستثمارات وأخرى. يتم تقديم تقرير بنتائج القطاع إلى الإدارة العليا في المجموعة. فيما يلي معلومات القطاعات بما يتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة للإدارة:

	تطوير العقارات د.ك	الفنادق د.ك	الاستثمارات د.ك	أخرى/ غير موزعة د.ك	المجموع د.ك
الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026					
الإيرادات	**1,207,975**	**1,093,387**	**2,400,915**	**-**	**4,702,277**
مجمل الربح للقطاع	**831,339**	**528,756**	**839,234**	**-**	**2,199,329**
صافي الإيرادات من مبيعات التذاكر والخدمات ذات الصلة	**-**	**-**	**-**	**102,519**	**102,519**
حصة من نتائج شركات زميلة وشركات محاصة	**-**	**-**	**859,056**	**-**	**859,056**
التغير في القيمة العادلة لاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	**-**	**-**	**(476,634)**	**-**	**(476,634)**
إيرادات فوائد	**-**	**-**	**-**	**94,243**	**94,243**
إيرادات أخرى	**-**	**-**	**-**	**180,476**	**180,476**
تكاليف الموظفين	**(318,726)**	**(536,704)**	**(18,474)**	**(104,470)**	**(978,374)**
مصاريف مبيعات وتسويق	**(58,383)**	**(85,891)**	**-**	**-**	**(144,274)**
مصاريف وأعباء تشغيل أخرى	**(439,467)**	**(496,620)**	**297,266**	**(9,949)**	**(648,770)**
الاستهلاك	**(194,914)**	**(164,832)**	**34,178**	**(756)**	**(326,324)**
تكاليف تمويل	**(95,651)**	**(241,254)**	**(107,646)**	**-**	**(444,551)**
(خسارة)/ ربح القطاع للفترة قبل الضريبة	**(275,802)**	**(996,545)**	**1,426,980**	**262,063**	**416,696**
التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026					
الإيرادات	**2,754,841**	**3,673,146**	**9,471,741**	**-**	**15,899,728**
مجمل الربح للقطاع	**1,535,540**	**2,041,084**	**3,821,675**	**-**	**7,398,299**
صافي الإيرادات من مبيعات التذاكر والخدمات ذات الصلة	**-**	**-**	**-**	**259,654**	**259,654**
حصة من نتائج شركات زميلة وشركات محاصة	**-**	**-**	**4,529,952**	**-**	**4,529,952**
التغير في القيمة العادلة لاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	**-**	**-**	**(916,322)**	**-**	**(916,322)**
إيرادات فوائد	**-**	**-**	**-**	**274,001**	**274,001**
إيرادات أخرى	**-**	**-**	**-**	**413,754**	**413,754**
تكاليف الموظفين	**(1,121,646)**	**(1,361,867)**	**(71,952)**	**(300,887)**	**(2,856,352)**
مصاريف مبيعات وتسويق	**(246,255)**	**(151,362)**	**-**	**-**	**(397,617)**
مصاريف وأعباء تشغيل أخرى	**(1,622,391)**	**(888,406)**	**(441,160)**	**(84,910)**	**(3,036,867)**
الاستهلاك	**(336,093)**	**(483,177)**	**-**	**(1,958)**	**(821,228)**
تكاليف تمويل	**(398,315)**	**(667,366)**	**(319,240)**	**-**	**(1,384,921)**
(خسارة)/ ربح القطاع للفترة قبل الضريبة	**(2,189,160)**	**(1,511,094)**	**6,602,953**	**559,654**	**3,462,353**

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

19 تابع/ معلومات القطاعات

	تطوير العقارات د.ك	الفنادق د.ك	الاستثمارات د.ك	أخرى/ غير موزعة د.ك	المجموع د.ك
الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025					
الإيرادات	505,935	4,010,338	1,660,653	-	6,176,926
مجمل ربح/ (خسارة) القطاع	(69,625)	1,857,162	1,107,903	-	2,895,440
صافي الإيرادات من مبيعات التذاكر والخدمات ذات الصلة	-	-	-	101,447	101,447
حصة من نتائج شركات زميلة وشركات محاصة	-	-	3,937,026	-	3,937,026
التغير في القيمة العادلة لاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	-	705,791	-	705,791
إيرادات فوائد	-	-	-	41,110	41,110
إيرادات أخرى	-	-	-	242,648	242,648
تكاليف الموظفين	(320,237)	(440,890)	(16,967)	(139,572)	(917,666)
مصاريف مبيعات وتسويق	(86,975)	(49,309)	-	(30,671)	(166,955)
مصاريف وأعباء تشغيل أخرى	(260,255)	(424,500)	(513,450)	(16,079)	(1,214,284)
الاستهلاك	(79,456)	(159,941)	(27,742)	(492)	(267,631)
تكاليف تمويل	(123,963)	(218,474)	(106,707)	(24,033)	(473,177)
(خسارة)/ ربح القطاع للفترة قبل الضريبة	(940,511)	564,048	5,085,854	174,358	4,883,749
للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025					
الإيرادات	1,764,762	9,520,733	6,200,538	-	17,486,033
مجمل الربح للقطاع	607,360	3,644,962	3,093,437	-	7,345,759
صافي الإيرادات من مبيعات التذاكر والخدمات ذات الصلة	-	-	-	343,887	343,887
حصة من نتائج شركات زميلة وشركات محاصة	-	-	10,203,472	-	10,203,472
التغير في القيمة العادلة لاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	-	705,791	-	705,791
إيرادات فوائد	-	-	-	125,615	125,615
إيرادات أخرى	-	-	-	925,459	925,459
تكاليف الموظفين	(786,690)	(1,078,026)	(70,553)	(401,695)	(2,336,964)
مصاريف مبيعات وتسويق	(246,940)	(150,865)	-	(91,435)	(489,240)
مصاريف وأعباء تشغيل أخرى	(1,535,858)	(876,100)	(888,472)	(103,071)	(3,403,501)
الاستهلاك	(202,824)	(374,144)	(39,945)	(2,460)	(619,373)
تكاليف تمويل	(363,931)	(718,697)	(317,838)	(63,097)	(1,463,563)
(خسارة)/ ربح القطاع للفترة قبل الضريبة	(2,528,883)	447,130	12,685,892	733,203	11,337,342

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

19 تابع/ معلومات القطاعات

	تطوير العقارات	الفنادق	الاستثمارات	موزعة أخرى/ غير	المجموع
	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
كما في 30 سبتمبر 2026					
أصول القطاع	**15,464,479**	**23,620,351**	**150,790,426**	**856,977**	**190,732,233**
خصوم القطاع	**(5,036,629)**	**(8,549,422)**	**(95,034,571)**	**(315,882)**	**(108,936,504)**
صافي أصول القطاع	**10,427,850**	**15,070,929**	**55,755,855**	**541,095**	**81,795,729**
معلومات أخرى:					
استثمار في شركات زميلة وشركات المحاصة					**114,986,756**
الشهرة					**1,186,050**
الضريبة					**(46,688)**
كما في 31 ديسمبر 2025					
أصول القطاع	12,325,778	24,079,152	148,197,299	1,058,357	185,660,586
خصوم القطاع	(7,610,018)	(8,515,666)	(91,501,765)	(469,997)	(108,097,446)
صافي أصول القطاع	4,715,760	15,563,486	56,695,534	588,360	77,563,140
معلومات أخرى:					
استثمار في شركات زميلة وشركات المحاصة					109,372,777
الشهرة					1,177,269
الضريبة					(1,073,317)
كما في 30 سبتمبر 2025					
أصول القطاع	18,719,602	24,225,874	139,330,394	1,049,900	183,325,770
خصوم القطاع	(8,527,145)	(8,053,373)	(91,966,717)	(462,213)	(109,009,448)
صافي أصول القطاع	10,192,457	16,172,501	47,363,677	587,687	74,316,322
معلومات أخرى:					
استثمار في شركات زميلة وشركات المحاصة					106,786,166
الشهرة					1,174,054
الضريبة					(1,695,920)

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

20 معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة، وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة، وأطراف ذات صلة أخرى مثل كبار المساهمين، والشركات التي يملكون فيها حصصًا رئيسية أو يمارسون عليها تأثيرا جوهريا أو سيطرة مشتركة. يتم اعتماد سياسات وشروط التسعير لهذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

إن الأرصدة والمعاملات الهامة مع الأطراف ذات الصلة المتضمنة في البيانات المالية المجمعة هي كما يلي:

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
أرصدة مدرجة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:			
مبالغ مستحقة من أطراف ذات صلة مدرجة في الذمم المدينة والأصول الأخرى (إيضاح 11)			
- دفعة مقدمة لشراء استثمار	**827,774**	-	-
- المستحق من شركات المحاصة	**586,730**	582,061	2,262,626
- مستحق من أطراف ذات صلة أخرى	**875,607**	417,351	581,298
	2,290,111	999,412	2,843,924
قرض المساهمين المقدم لشركة زميلة - الإجمالي (مدرج ضمن الاستثمار في شركة زميلة)	**6,582,559**	6,308,475	6,027,734
أسهم تفضيلية قابلة للاسترداد	**3,547,933**	3,387,945	3,339,648
المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات صلة:			
- المستحق إلى المساهمين الرئيسيين	**38,956,358**	43,816,106	45,003,984
- مستحق إلى أطراف ذات صلة أخرى	**19,392,711**	17,907,343	18,029,721
	58,349,069	61,723,449	63,033,705

	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
المعاملات المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:				
الإيرادات	**1,183,900**	1,129,006	**5,009,701**	5,549,832
تكاليف تمويل	**107,577**	106,581	**318,933**	317,534
مكافأة الإدارة العليا للمجموعة				
مزايا الموظفين طويلة وقصيرة الأجل	**80,199**	210,248	**316,471**	494,402
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مدرجة ضمن مصاريف وأعباء التشغيل الأخرى)	-	-	-	45,000

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

20. تابع/ معاملات مع أطراف ذات صلة

(أ) لا تستحق فوائد على المبالغ المستحقة من الأطراف ذات صلة وليس لها شروط سداد محددة.

(ب) تحتفظ المجموعة باستثمار في صندوق مصنف بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، والذي يتم إدارته من قبل طرف ذي صلة (إيضاح 12).

(ج) درس مجلس إدارة الشركة الأم، في اجتماعه المنعقد بتاريخ 5 أغسطس 2026، عدة مقترحات لتسوية المبالغ المستحقة إلى شركة الاستشارات المالية الدولية القابضة، والتي بلغ مجموعها 16,196,116 د.ك كما في 30 سبتمبر 2026. علاوةً على الخطة السابقة المعلن عنها في 10 فبراير 2026 والمتعلقة بنقل حصة الملكية في شركة إيفا الكويت للمقاولات العامة للمباني (التي تمتلك شركة ايفا للفنادق والمنتجعات المحدودة (جنوب إفريقيا) وشركة زمبالي للفنادق والمنتجعات (جنوب إفريقيا))، وافق المجلس في الوقت الحالي أيضاً على تقديم خطة بديلة لنقل حصة الملكية في شركة سي سيكستين انفستمنتس المحدودة (التي تمتلك شركة سي سيكستين المحدودة، وهو شركة المحاصة). وسيتم تحديد قيمة حصص الملكية المقرر نقلها بناءً على تقييم عادل للأصول من خلال مكتب تقييم متخصص ومستقل.

(د) إن المستحق إلى أطراف أخرى ذات صلة يتضمن ما يلي:

- مبلغ 5,566,868 د.ك (31 ديسمبر 2025: 5,286,386د.ك و 30 سبتمبر 2025: 5,200,838 د.ك) مستحق السداد بتاريخ 30 سبتمبر 2028 ومحمل بمعدل فائدة ثابت يستحق السداد بتاريخ الاستحقاق.
- مبلغ 1,560,834 د.ك (31 ديسمبر 2025: 1,470,980 د.ك و 30 سبتمبر 2025: 1,444,987 د.ك) محمل بمعدل فائدة ثابت وليس له شروط سداد محددة.
- مبلغ 1,959,338 د.ك (31 ديسمبر 2025: 1,903,360 د.ك و 30 سبتمبر 2025: 1,884,629 د.ك) محمل بمعدل فائدة سنويا وليس له شروط سداد محددة.
- مبلغ 10,305,671 د.ك (31 ديسمبر 2025: 9,246,617 د.ك و 30 سبتمبر 2025: 9,499,267 د.ك) غير محمل بالفائدة وليس له شروط سداد محددة.

21 الجمعية العامة للمساهمين وتوزيعات الأرباح

اعتمد مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العامة السنوي المنعقد بتاريخ 10 مايو 2026 البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 وكذلك اقتراح مجلس الإدارة بإصدار أسهم منحة بواقع 25% (2025: أسهم منحة بواقع 27%)، وكذلك مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 45,000 د.ك للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

قامت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة الأم، المنعقدة بتاريخ 15 أكتوبر 2025، باعتماد اقتراح مجلس الإدارة بمزاولة أنشطة الشركة الأم وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، وقد تم التأشير على ذلك في السجل التجاري بتاريخ 28 أكتوبر 2025 (إيضاح 1).

22 قياس القيمة العادلة

22.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي يمكن استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع مصنفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة إلى ثلاثة مستويات.

يتم تحديد المستويات الثلاث بناء على قابلية الملاحظة للمدخلات الهامة للقياس وذلك على النحو التالي:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير معدلة) في الأسواق النشطة للأصول أو الخصوم المتماثلة
- المستوى 2: المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة في المستوى 1 التي تكون ملحوظة للأصول أو الخصوم، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر
- المستوى 3: المدخلات غير المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للأصول أو الخصوم.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

22. تابع/ قياس القيمة العادلة

22.2 قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

يمكن أيضًا تصنيف القيم الدفترية لأصول وخصوم المجموعة على النحو المدرج في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع كما يلي:

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)
	د.ك	د.ك	د.ك
الأصول المالية:			
بالتكلفة المطفأة:			
- ذمم مدينة وأصول أخرى (إيضاح 11)	**19,674,082**	18,070,754	24,847,348
- صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي من الباطن	**558,722**	1,107,903	1,587,742
- قرض المساهمين لشركة زميلة	**6,582,559**	6,308,475	6,027,734
- النقد والنقد المعادل	**6,889,168**	12,495,291	5,185,859
	33,704,531	37,982,423	37,648,683
بالقيمة العادلة:			
- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	**9,919,939**	8,827,258	8,512,071
- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	**1,305,923**	1,305,923	1,079,425
	11,225,862	10,133,181	9,591,496
	44,930,393	48,115,604	47,240,179
الخصوم المالية:			
بالتكلفة المطفأة:			
- القروض	**12,127,779**	9,115,480	7,417,750
- التزامات عقود الإيجار	**626,628**	1,411,599	1,773,778
- أسهم تفضيلية قابلة للاسترداد	**3,547,933**	3,387,945	3,339,648
- مستحق إلى أطراف ذات صلة	**58,349,069**	61,723,449	63,033,705
- ذمم دائنة وخصوم أخرى (إيضاح 18)	**27,333,157**	26,174,976	26,225,113
	101,984,566	101,813,449	101,789,994

تأخذ الإدارة في اعتبارها أن القيم الدفترية للأصول المالية والخصوم المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة تقارب قيمها العادلة.

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

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

22 تابع/ قياس القيمة العادلة

22.2 تابع/ قياس القمة العادلة للأدوات المالية

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

	المستوى 1 د.ك	المستوى 2 د.ك	المستوى 3 د.ك	المجموع د.ك
30 سبتمبر 2026 (غير مدققة)				
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر				
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة	-	-	**9,919,939**	**9,919,939**
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر				
أوراق مالية محلية غير مدرجة	-	-	**138,823**	**138,823**
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة	-	-	**1,167,100**	**1,167,100**
	-	-	**11,225,862**	**11,225,862**
31 ديسمبر 2025 (مدققة)				
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة	-	-	8,827,258	8,827,258
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر				
أوراق مالية محلية غير مدرجة	-	-	138,823	138,823
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة	-	-	1,167,100	1,167,100
	-	-	10,133,181	10,133,181
30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)				
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر				
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة	-	-	8,512,071	8,512,071
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر				
أوراق مالية محلية غير مدرجة	-	-	97,055	97,055
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة	-	-	982,370	982,370
	-	-	9,591,496	9,591,496

لم تكن هناك تحويلات جوهرية بين المستويين 1 و 2 خلال فترة البيانات المالية.

القياس بالقيمة العادلة

يقوم الفريق المالي للمجموعة بإجراء تقييمات للبنود المالية لأغراض التقارير المالية، بما في ذلك القيم العادلة للمستوى 3، بالتشاور مع المتخصصين في تقييم الطرف الآخر بالنسبة لعمليات التقييم المعقدة، إذا لزم الأمر. تم اختيار أساليب التقييم على أساس خصائص كل أداة، مع وجود هدف عام وهو زيادة استخدام المعلومات التي تستند على السوق إلى أقصى درجة.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

22 تابع/ قياس القيمة العادلة

22.2 تابع/ قياس القمة العادلة للأدوات المالية

تابع / القياس بالقيمة العادلة

فيما يلي طريقة وتقنية التقييم المستخدمة لغرض قياس القيمة العادلة:

(أ) صناديق أجنبية مدارة

يستند التقييم إلى صافي قيمة أصول الصندوق، والتي تعتمد بشكل أساسي على القيمة العادلة للعقارات الأساسية، مع تقدير القيمة الدفترية للأصول والخصوم الأخرى بما يقارب قيمتها العادلة. ويتم تقييم العقارات بشكل دوري من قبل مقيمين خارجيين مستقلين. وقد أُجري آخر تقييم - باستخدام "طريقة الأرباح" وفقاً لمعايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين المعتمدين - للفنادق والأصول الأخرى المماثلة.

(ب) أسهم غير مسعرة

يتمثل هذا البند في ملكيات في أوراق مالية محلية وأجنبية غير مدرجة يتم قياسها بالقيمة العادلة. يتم تقدير القيمة العادلة استنادًا إلى صافي قيمة الأصول المعلنة في أحدث معلومات مالية متاحة وباستخدام نموذج التدفقات النقدية المخصومة أو أساليب التقييم الأخرى التي تتضمن بعض الافتراضات التي لا يمكن دعمها بأسعار أو معدلات السوق القابلة للملاحظة.

قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

فيما يلي مطابقة القيم الدفترية للأدوات المالية المصنفة ضمن المستوى 3:

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
الرصيد في بداية الفترة/ السنة	**8,827,258**	-	-
إضافات خلال السنة	**1,934,725**	7,842,991	7,806,280
التغير في القيمة العادلة	**(916,322)**	1,010,179	705,791
تعديلات صرف العملات الأجنبية	**74,278**	(25,912)	-
الرصيد في نهاية الفترة/ السنة	**9,919,939**	8,827,258	8,512,071
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			
الرصيد في بداية الفترة/ السنة	**1,305,923**	1,079,425	1,079,425
التغير في القيمة العادلة	**-**	226,498	-
الرصيد في نهاية الفترة/ السنة	**1,305,923**	1,305,923	1,079,425

23 دعوى قضائية

تُعد بعض كيانات المجموعة أطرافاً مدعى عليها في إجراءات تحكيم مشترك أقامها مطور عقاري ومقاول بناء وشخص آخر، وذلك فيما يتعلق بإنهاء ترتيبات تعاقدية خاصة بمشروع إنشائي. يُطالب المدعون بتعويض عن الخسائر والأضرار المزعومة الناشئة عن هذا الإنهاء. وتتمسك المجموعة برفض هذه المطالبات وتؤكد أن المدعين لم يوفوا بالتزاماتهم التعاقدية ذات الصلة. وقد اكتملت جلسة المرافعة وتقديم الأدلة في مايو 2026، وتم تقديم المذكرات النهائية في يونيو 2026. ولا تزال الدعوى قيد انتظار صدور الحكم النهائي من هيئة التحكيم.

استناداً إلى تقييم الإدارة والمستشار القانوني الخارجي للمجموعة، ترى المجموعة أن لديها موقف قوي في الدفع بعدم صحة المطالبات. وبناءً على ذلك، لم يتم الاعتراف بأي مخصص في هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. ومع ذلك، فإن النتيجة النهائية للإجراءات القضائية لا تزال غير مؤكدة. لم يتم الإفصاح عن بعض التفاصيل المطلوبة بموجب معيار المحاسبة الدولي 37 - المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة لتجنب أي تأثير سلبي محتمل على نتيجة الدعوى.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

24 التطورات الجيوسياسية وحالات عدم اليقين ذات الصلة

تمارس المجموعة أنشطتها في قطاعات التطوير العقاري والفنادق وإدارة العقارات والاستثمار عبر أسواق جغرافية متعددة قد تتأثر بالتطورات الجيوسياسية في منطقة الشرق الأوسط والأسواق الدولية الأخرى. قد تؤدي هذه التطورات إلى تقلبات في الأسواق العقارية والمالية ونشاط السياحة والفنادق وأسعار السلع والطاقة وأسعار صرف العملات الأجنبية وتكاليف التمويل وسلاسل الإمداد الإقليمية.

قامت الإدارة بتقييم الأثر المحتمل لهذه التطورات على عمليات المجموعة ومركزها المالي وتدفقاتها النقدية المستقبلية، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة أنشطتها التشغيلية، مع التركيز بوجه خاص على ما يلي:

- تقييم الأصول المالية وغير المالية للمجموعة ومدى قابليتها للاسترداد؛
- الاضطراب المحتمل في عمليات التطوير العقاري والفنادق وإدارة العقارات الخاصة بالمجموعة، وسلاسل الإمداد، والالتزامات التعاقدية؛
- التغيرات في ظروف السوق العقاري وارتفاع التكاليف ونشاط السياحة والفنادق والطلب من العملاء ومخاطر الائتمان الخاصة بالأطراف المقابلة؛ و
- السيولة الخاصة بالمجموعة وترتيبات التمويل ومدى تعرضها لمخاطر السوق.

كما في تاريخ التقرير، قامت الإدارة بمراجعة القيم الدفترية للأصول المالية وغير المالية للمجموعة ونظرت فيما إذا كانت الظروف الحالية تشير إلى وجود أي انخفاض في قيمتها أو تتطلب إدخال تعديلات على التقديرات ذات الصلة. تمت مراجعة وتحديث افتراضات التقييم ذات الصلة والتوقعات الخاصة بالتدفقات النقدية وتقييمات الخسائر الائتمانية المتوقعة، عند الاقتضاء، لتعكس الظروف القائمة في تاريخ التقرير. وتظل بعض الأسواق ذات الصلة بأعمال المجموعة عرضة للتقلبات، كما تظل القيم الدفترية حساسة للتقلبات السوقية.

كما في تاريخ التقرير، لم تتعرض المجموعة لأي اضطراب جوهري في عملياتها الرئيسية. لم تحدد الإدارة أي خسائر انخفاض في القيمة، أو شطب في قيمة المخزون أو مخصصات خسائر ائتمانية إضافية ناتجة عن هذه التطورات بخلاف المبالغ المعترف بها في هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

تواصل المجموعة الاحتفاظ بسيولة كافية من خلال أرصدتها النقدية المتاحة والتدفقات النقدية التشغيلية وإمكانية الحصول على التسهيلات البنكية. قامت الإدارة بتقييم متطلبات التمويل المتوقعة للمجموعة والتزامات الدين ومدى الالتزام بالترتيبات التمويلية، ولم تحدد أي قيود جوهرية تؤثر على قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها.

كما قامت الإدارة بدراسة الأثر المحتمل للتطورات الجيوسياسية على قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وخلصت إلى أن استخدام أساس الاستمرارية لإعداد البيانات المالية يظل مناسباً.

تظل البيئة الجيوسياسية عرضة للتغيرات، ولا يمكن تحديد أثرها النهائي بدقة ويقين. ستواصل الإدارة مراقبة المستجدات، كما ستعترف بالأثار الجوهرية أو تفصح عنها في فترات التقرير القادمة، بحسب ما هو مناسب.

25 أرقام المقارنة

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