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

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

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2026، وبيانَي الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتَي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ، وبيانَي 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 وفقا 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

إضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. ونفيد أيضاً حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا بأنه لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام 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، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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

10 نوفمبر 2026
الكويت

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

		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
	إيضاحات	2026 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	2026 دينار كويتي	2025 دينار كويتي
الإيرادات					
صافي إيرادات عقارات	3	**497,613**	517,393	**1,555,839**	1,426,120
صافي إيرادات استثمار من موجودات مالية		**15,143**	24,907	**61,782**	53,796
حصة في نتائج شركات زميلة	6	**51,569**	89,606	**181,494**	128,452
إيرادات أخرى		**1,029**	10,688	**10,200**	3,132
إجمالي الإيرادات		**565,354**	642,594	**1,809,315**	1,611,500
المصروفات والنفقات الأخرى					
مصروفات إدارية		**(113,287)**	(132,332)	**(398,414)**	(406,874)
تكاليف تمويل		**(8,800)**	(12,753)	**(26,113)**	(37,844)
إجمالي المصروفات والنفقات الأخرى		**(122,087)**	(145,085)	**(424,527)**	(444,718)
الربح قبل مخصص الضرائب		**443,267**	497,509	**1,384,788**	1,166,782
ضرائب من شركة تابعة أجنبية		**(1,008)**	(1,110)	**(3,192)**	(3,219)
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي		**(3,989)**	(4,478)	**(12,463)**	(10,501)
ضريبة دعم العمالة الوطنية		**(11,242)**	(12,398)	**(32,390)**	(29,436)
الزكاة		**(4,497)**	(4,959)	**(12,956)**	(11,774)
ربح الفترة		**422,531**	474,564	**1,323,787**	1,111,852
ربحية السهم الأساسية والمخففة	4	**2.58 فلس**	2.91 فلس	**8.09 فلس**	6.82 فلس

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

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	**422,531**	474,564	**1,323,787**	1,111,852
(خسائر) إيرادات شاملة أخرى:				
(خسائر) إيرادات شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:				
فروق تحويل عملات ناتجة من تحويل عمليات أجنبية	**(183,198)**	45,455	**(190,207)**	80,653
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة	**239,333**	520,019	**1,133,580**	1,192,505

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

	ايضاحات	30 سبتمبر 2026 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2025 دينار كويتي	30 سبتمبر 2025 دينار كويتي
الموجودات				
موجودات غير متداولة				
أثاث ومعدات		22,198	29,987	31,900
عقارات استثمارية	5	14,815,540	14,769,195	14,748,750
استثمار في شركات زميلة	6	3,805,083	3,671,298	3,812,109
أصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	10	1,222,976	1,258,006	1,148,916
		19,865,797	19,728,486	19,741,675
موجودات متداولة				
مدينون ومدفوعات مقدماً		1,265,311	674,913	382,307
نقد وودائع محددة الأجل	7	1,687,311	2,446,875	2,267,952
		2,952,622	3,121,788	2,650,259
إجمالي الموجودات		22,818,419	22,850,274	22,391,934
حقوق الملكية والمطلوبات				
حقوق الملكية				
رأس المال		16,369,277	16,369,277	16,369,277
احتياطي إجباري		1,919,215	1,919,215	1,762,758
احتياطي آخر		(1,432)	(1,432)	(1,432)
احتياطي تحويل عملات أجنبية		(5,418,229)	(5,228,022)	(5,248,513)
أرباح مرحلة		8,294,946	7,789,623	7,591,611
إجمالي حقوق الملكية		21,163,777	20,848,661	20,473,701
المطلوبات				
مطلوبات غير متداولة				
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		352,307	441,500	433,902
مطلوبات متداولة				
دائنون ومصروفات مستحقة		669,049	750,549	636,922
دائنو تمويل إسلامي	5	633,286	809,564	847,409
		1,302,335	1,560,113	1,484,331
إجمالي المطلوبات		1,654,642	2,001,613	1,918,233
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		22,818,419	22,850,274	22,391,934

سعد بندر اللافي
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءا 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	أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي آخر دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	مجموع حقوق الملكية دينار كويتي
كما في 1 يناير 2026	16,369,277	1,919,215	-	-	(1,432)	(5,228,022)	7,789,623	20,848,661
ربح الفترة	-	-	-	-	-	-	1,323,787	1,323,787
خسائر شاملة أخرى	-	-	-	-	-	(190,207)	-	(190,207)
إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة	-	-	-	-	-	(190,207)	1,323,787	1,133,580
توزيعات أرباح (إيضاح 11)	-	-	-	-	-	-	(818,464)	(818,464)
في 30 سبتمبر 2026	**16,369,277**	**1,919,215**	-	-	**(1,432)**	**(5,418,229)**	**8,294,946**	**21,163,777**
كما في 1 يناير 2025	16,369,277	1,762,758	(28,224)	16,862	(1,432)	(5,329,166)	7,275,244	20,065,319
ربح الفترة	-	-	-	-	-	-	1,111,852	1,111,852
إيرادات شاملة أخرى	-	-	-	-	-	80,653	-	80,653
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة	-	-	-	-	-	80,653	1,111,852	1,192,505
بيع أسهم خزينة	-	-	28,224	6,117	-	-	-	34,341
تحويل احتياطي أسهم الخزينة إلى الأرباح المرحلة عند بيع أسهم الخزينة	-	-	-	(22,979)	-	-	22,979	-
توزيعات أرباح (إيضاح 11)	-	-	-	-	-	-	(818,464)	(818,464)
في 30 سبتمبر 2025	16,369,277	1,762,758	-	-	(1,432)	(5,248,513)	7,591,611	20,473,701

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2026

	ايضاحات	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 دينار كويتي	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 دينار كويتي
أنشطة التشغيل			
الربح قبل الضرائب		**1,384,788**	1,166,782
تعديلات غير نقدية لمطابقة الربح قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:			
استهلاك		**5,550**	6,198
ربح من ودائع محددة الأجل		**(31,753)**	(42,755)
ربح من حسابات ادخار		**(145)**	(1,624)
حصة في نتائج شركات زميلة	6	**(181,494)**	(128,452)
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة		**-**	2,300
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		**31,173**	33,309
ربح محقق من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		**(21,757)**	(9,417)
تكاليف تمويل		**26,113**	37,844
		1,212,475	1,064,185
التعديلات على رأس المال العامل:			
مدينون ومدفوعات مقدماً		**(512,556)**	(201,449)
دائنون ومصروفات مستحقة		**(57,195)**	(146,350)
التدفقات النقدية الناتجة من العمليات		**642,724**	716,386
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة		**(120,366)**	(22,671)
ضرائب مدفوعة		**(55,306)**	-
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة مدفوعة		**(30,000)**	-
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل		**437,052**	693,715
أنشطة الاستثمار			
صافي الحركة في ودائع محددة الأجل		**771,139**	(875,024)
إضافات إلى عقارات استثمارية		**(214,855)**	-
ربح مستلم من ودائع محددة الأجل		**31,753**	42,755
ربح مستلم من حسابات ادخار		**145**	1,624
توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة		**-**	15,964
متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		**84,918**	44,098
شراء موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		**(28,131)**	-
صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار		**644,969**	(770,583)
أنشطة التمويل			
سداد دائني تمويل إسلامي		**(202,391)**	(202,391)
متحصلات من بيع أسهم خزينة		**-**	34,341
توزيعات أرباح مدفوعة		**(818,464)**	(818,464)
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل		**(1,020,855)**	(986,514)
صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل		**61,166**	(1,063,382)
صافي فروق تحويل عملات أجنبية		**(49,591)**	1,263
النقد والنقد المعادل في 1 يناير		**834,285**	1,631,772
النقد والنقد المعادل في 30 سبتمبر	7	**845,860**	569,653

1.1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معًا بـ "المجموعة") للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 10 نوفمبر 2026.

اعتمد مساهمو الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 30 مارس 2026 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025. إن توزيعات الأرباح المعلنة من قبل المجموعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ مبينة في إيضاح 11.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة عامة تم تأسيسها في دولة الكويت ويقع مقرها فيها، ويتم تداول أسهمها علناً في بورصة الكويت.

يقع المكتب الرئيسي للشركة الأم في خيطان القديمة، قطعة رقم 29، شارع 22، مبنى رقم 15، مكتب ثالث رقم #12 بطابق الميزانين، الكويت.

تم توضيح الأنشطة الرئيسية للمجموعة في إيضاح 1.2.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى") التي يتم تداول أسهمها علناً في بورصة الكويت.

1.2 الأنشطة الرئيسية

فيما يلي الأنشطة الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم:

- إدارة الشركات التابعة للشركة الأم والمشاركة في إدارة الشركات الأخرى التي تمتلك فيها حصص ملكية وتقديم الدعم اللازم لها.
- استثمار الأموال من خلال التداول في الأسهم والسندات والأوراق المالية الأخرى.
- تملك العقارات والمنقولات اللازمة لمزاولة أنشطة الأعمال على النحو الذي يسمح به القانون.
- تمويل وتقديم القروض للشركات المستثمر فيها وتقديم ضمانات للغير بشرط ألا تقل نسبة ملكية الشركة الأم عن 20% من رأسمال الشركة المقرضة.
- حيازة الحقوق الصناعية والملكية الفكرية ذات الصلة والعلامات التجارية والنماذج الصناعية وحقوق الامتياز وغيرها من الحقوق وتأجير هذه الممتلكات والحقوق للشركات التابعة والشركات الأخرى داخل دولة الكويت أو خارجها.

يتم مزاولة جميع الأنشطة وفقًا لمبادئ الشريعة الإسلامية، وفقاً لما تعتمده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم.

1.3 معلومات حول المجموعة

الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة ما يلي:

			حصة الملكية %		
				(مدققة)	
	الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	30 سبتمبر 2026	31 ديسمبر 2025	30 سبتمبر 2025
مبرد للتنمية والاستثمار المحدودة ذ.م.م.	خدمات لوجستية	السودان	**%100**	%100	%100
شركة امداد لتأجير المعدات ش. ش. و	خدمات لوجستية	الكويت	**%100**	%100	%100
شركة تكاتف العقارية (شركة مساهمة مصرية) *	عقارات	مصر	**%98**	%98	%98

* يتم الاحتفاظ بالأسهم المتبقية في هذه الشركة التابعة من قبل أطراف أخرى نيابة عن المجموعة. لذلك، تقدر الملكية الفعلية للمجموعة في هذه الشركة التابعة بنسبة 100%.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة 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. تأخذ الإدارة في اعتبارها عدم وجود عوامل عدم تأكد مادي قد تثير شكاً كبيراً حول هذا الافتراض. ويشير تقديرها إلى وجود توقع معقول بأن المجموعة لديها الموارد الكافية لمواصلة وجودها التشغيلي في المستقبل القريب وبما لا يقل عن 12 شهراً من نهاية فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

تم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي، الذي يمثل أيضًا العملة الرئيسية للشركة الأم.

لا تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة كافة المعلومات والإفصاحات اللازمة في البيانات المالية المجمعة السنوية ويجب الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34: "التقرير المالي المرحلي". وقد قامت المجموعة بإعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة على أساس أنها ستواصل أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وترى الإدارة أنه لا توجد أي حالات عدم تأكد جوهرية قد تثير شكاً كبيراً حول هذا الافتراض. وقد استندت الإدارة في حكمها إلى وجود توقعات معقولة بأن لدى الشركة الموارد الكافية لمواصلة أعمالها في المستقبل القريب، وبما لا يقل عن 12 شهراً من نهاية فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة السارية اعتباراً من 1 يناير 2026. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد.

تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية – تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7

في مايو 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7، *تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية (التعديلات)*. 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 تعاقدياً.
- تقديم متطلبات الإفصاحات عن الأدوات المالية ذات الخصائص المحتملة والإفصاحات الإضافية عن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

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

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: الإفصاحات* وإرشاداته المرفقة بشأن تطبيقه، والمعيار الدولي للتقارير المالية 9: *الأدوات المالية*، والمعيار الدولي للتقارير المالية 10: *البيانات المالية المجمعة*، ومعيار المحاسبة الدولي 7: *بيانات التدفقات النقدية*.

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

3 صافي إيرادات عقارات

	الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
	2026	2025	**2026**	2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	**دينار كويتي**	دينار كويتي
إيرادات تأجير من عقارات استثمارية	**525,803**	537,454	**1,614,095**	1,543,701
مصروفات متعلقة بالعقارات	**(28,190)**	(20,061)	**(58,256)**	(117,581)
	497,613	517,393	**1,555,839**	1,426,120

4 ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة ناقصًا أسهم الخزينة. يتم احتساب ربحية السهم المخففة بقسمة الربح على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة زائدا المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المخففة المحتملة 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)	**422,531**	474,564	**1,323,787**	1,111,852
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (أسهم)*	**163,692,769**	162,919,957	163,692,769	162,919,957
ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)	**2.58**	2.91	**8.09**	6.82

* *يراعي المتوسط المرجح لعدد الأسهم المتوسط المرجح لتأثير التغيرات في أسهم الخزينة خلال الفترة.*

لم يتم إجراء أي معاملات تتضمن أسهم عادية بين تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وتاريخ التصريح بهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مما قد يتطلب إعادة إدراج ربحية السهم.

5 عقارات استثمارية

	30 سبتمبر 2026	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 سبتمبر 2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
كما في بداية الفترة/ السنة	**14,769,195**	14,640,635	14,640,635
إضافات	**214,855**	-	-
التغير في القيمة العادلة	-	9,000	-
فروق تحويل عملات أجنبية	**(168,510)**	119,560	108,115
كما في نهاية الفترة / السنة	**14,815,540**	14,769,195	14,748,750

- تم رهن عقارات في دولة الكويت بقيمة دفترية قدرها 6,350,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 6,350,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: 6,250,000 دينار كويتي) كضمان للوفاء بمتطلبات الضمانات للتسهيلات البنكية التي تم الحصول عليها من مؤسسة مالية محلية بمبلغ 633,286 دينار كويتي في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (31 ديسمبر 2025: 809,564 دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: 847,409 دينار كويتي).

5 عقارات استثمارية (تتمة)

تم إجراء تقييمات العقارات الاستثمارية في 31 ديسمبر 2025 من قبل اثنين من المقيمين المعتمدين والمستقلين الذين يتمتعون بالمؤهلات المهنية المعترف بها ذات الصلة ولديهم خبرة في مواقع وفئات العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. وطبقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال، اختارت المجموعة أقل تقييم من هذين التقييمين. يتم تحديد القيمة العادلة استنادًا إلى الجمع ما بين طريقة رسملة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوق مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم إجراء تقييم محفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة على أساس سنوي حيث تعتقد الإدارة أنه لا توجد ظروف جوهرية نشأت خلال فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، والتي قد يكون لها تأثير جوهري على القيمة العادلة.

6 استثمار في شركات زميلة

لدى المجموعة الاستثمار التالي في الشركات الزميلة:

	الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	حصة الملكية %		
			30 سبتمبر 2026	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	30 سبتمبر 2025
الشركة العمانية للخدمات اللوجستية المتكاملة ش.م.ع.م.	الخدمات اللوجستية	عمان	**%50**	%50	%50
شركة إنشاء الأهلية العقارية ذ.م.م.	العقارات	الكويت	**%20**	%20	%20

فيما يلي مطابقة القيمة الدفترية للشركات الزميلة:

	30 سبتمبر 2026 دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 (مدققة) دينار كويتي	30 سبتمبر 2025 دينار كويتي
كما في بداية الفترة/ السنة	**3,671,298**	3,779,286	3,779,286
حصة في النتائج	**181,494**	159,889	128,452
توزيعات أرباح	**(77,842)**	(129,609)	(65,070)
انخفاض القيمة	-	(112,822)	-
فروق تحويل عملات أجنبية	**30,133**	(25,446)	(30,559)
كما في نهاية الفترة/ السنة	**3,805,083**	3,671,298	3,812,109

7 النقد والنقد المعادل

لأغراض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل مما يلي:

	30 سبتمبر 2026 دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 (مدققة) دينار كويتي	30 سبتمبر 2025 دينار كويتي
نقد وأرصدة لدى البنوك	**845,860**	834,285	569,653
ودائع قصيرة الأجل	**841,451**	1,612,590	1,698,299
النقد والنقد المعادل وفقًا لبيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع	**1,687,311**	2,446,875	2,267,952
ناقصاً: ودائع محددة الأجل ذات استحقاقات لأكثر من 3 أشهر	**(841,451)**	(1,612,590)	(1,698,299)
النقد والنقد المعادل وفقًا لبيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع	**845,860**	834,285	569,653

يحقق النقد لدى البنوك فائدة بمعدلات متغيرة بناءً على معدلات الودائع البنكية اليومية. يتم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات متفاوتة تتراوح ما بين 3 و6 أشهر، استناداً إلى المتطلبات النقدية الفورية للمجموعة، كما تحقق فائدة بمعدلات الودائع قصيرة الأجل ذات الصلة.

8 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل هذه الإفصاحات تلك المعاملات مع بعض الأطراف (أي الشركات الزميلة والشركة الأم الكبرى وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين للمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو التي يمكنهم ممارسة سيطرة أو تأثير ملموس عليها) والتي أجرتها المجموعة ضمن سياق الأعمال العادي. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

يعرض الجدول التالي إجمالي مبلغ المعاملات التي تم إجراؤها مع أطراف ذات علاقة خلال التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 و2025 وكذلك الأرصدة لدى الأطراف ذات علاقة كما في 30 سبتمبر 2026 و31 ديسمبر 2025 و30 سبتمبر 2025:

	30 سبتمبر 2026 دينار كويتي	*(مدققة) 31 ديسمبر 2025 دينار كويتي*	*30 سبتمبر 2025 دينار كويتي*
بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (أطراف أخرى ذات علاقة)	**875,587**	847,451	725,243

معاملات مع موظفي الإدارة العليا

يتألف موظفو الإدارة العليا من أعضاء مجلس الإدارة والأعضاء الرئيسيين بالإدارة ممن لديهم سلطة ومسئولية تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة. كان إجمالي قيم المعاملات والأرصدة القائمة لدى الأطراف ذات علاقة كما يلي:

	قيمة المعاملات للتسعة أشهر المنتهية في		*الأرصدة القائمة كما في*		
	30 سبتمبر 2026 دينار كويتي	*30 سبتمبر 2025 دينار كويتي*	*30 سبتمبر 2026 دينار كويتي*	*31 ديسمبر 2025 دينار كويتي (مدققة)*	*30 سبتمبر 2025 دينار كويتي*
رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل	**67,182**	64,390	**30,757**	22,974	31,519
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	**8,544**	8,544	**147,521**	138,977	136,098
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	-	-	-	30,000	-
	75,726	72,934	**178,278**	191,951	167,617

تم الموافقة على مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 30,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 من قبل مساهمي الشركة الأم خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 30 مارس 2026، وتم سدادها في تاريخ الموافقة ذاته.

9 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، يتم تنظيم المجموعة إلى أربعة قطاعات أعمال رئيسية. فيما يلي الأنشطة والخدمات الرئيسية ضمن هذه القطاعات:

- **العقارات**: الشراء والبيع والزيادة الرأسمالية والاستثمار في العقارات.
- **الاستثمار**: الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والاستثمار في الشركة الزميلة والعقارات الاستثمارية.
- **أخرى**: الإيرادات والمصروفات الموزعة على القطاعات المذكورة أعلاه.

9 معلومات القطاعات (تتمة)

	30 سبتمبر 2026			
	العقارات دينار كويتي	الاستثمار دينار كويتي	مبالغ أخرى غير موزعة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
الموجودات	**14,815,540**	**5,028,059**	**2,974,820**	**22,818,419**
المطلوبات	**633,286**	**7,494**	**1,013,862**	**1,654,642**
الإيرادات	**1,614,095**	**181,494**	**13,726**	**1,809,315**
نتائج القطاع قبل الضرائب	**1,555,839**	**181,494**	**(352,545)**	**1,384,788**

	31 ديسمبر 2025 (مدققة)			
	العقارات دينار كويتي	الاستثمار دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
الموجودات	14,769,195	4,929,304	3,151,775	22,850,274
المطلوبات	809,564	-	1,192,049	2,001,613

	30 سبتمبر 2025			
	العقارات دينار كويتي	الاستثمار دينار كويتي	مبالغ أخرى غير موزعة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
الموجودات	14,748,750	4,961,025	2682159	22,391,934
المطلوبات	847,409	22,952	1,047,872	1,918,233
الإيرادات	1,543,701	128,452	(60,653)	1,611,500
نتائج القطاع قبل الضرائب	1,426,120	128,452	(387,790)	1,166,782

10 القيمة العادلة للأدوات المالية

تصنف كافة الأدوات المالية التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين أدناه، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ككل:

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

- المستوى 1 - الأسعار السوقية المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة
- المستوى 2 - أساليب التقييم التي يكون أقل مستوى لمدخلاتها ذات التأثير الجوهري على قياس القيمة العادلة ملحوظا بشكل مباشر أو غير مباشر
- المستوى 3 - أساليب التقييم التي يكون أقل مستوى لمدخلاتها ذات التأثير الجوهري على قياس القيمة العادلة غير ملحوظ

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

10 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

طرق وافتراضات التقييم

لم تتغير طرق وأساليب التقييم المستخدمة لغرض قياس القيمة العادلة مقارنة بالفترة السابقة أو نهاية السنة المالية السابقة.

تم استخدام الطرق والافتراضات التالية لتقدير القيمة العادلة:

استثمارات في أسهم غير مدرجة

تستثمر المجموعة في شركات أسهم خاصة غير مسعرة في سوق نشط. ولا تتم المعاملات في هذه الاستثمارات بانتظام. يتم تقييم الأسهم غير المسعرة بناءً على نموذج خصم توزيعات الأرباح والقيمة الدفترية وطريقة مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية باستخدام أحدث البيانات المالية المتاحة للشركات المستثمر فيها بعد مراعاة معدل الخصم لضعف التسويق بمعدل يتراوح ما بين 20%-80%. تصنف المجموعة القيمة العادلة لهذه الاستثمارات ضمن المستوى 3. يمثل معدل الخصم لضعف التسويق المبالغ التي انتهت المجموعة إلى أن المشاركين في السوق سيأخذونها في اعتبارهم عند تسعير الاستثمارات.

محفظة الاستثمار العقاري

تستثمر المجموعة في محفظة الاستثمار العقاري التي لا يتم تسعيرها في سوق نشط والتي يمكن أن تخضع لقيود على عمليات الاسترداد مثل فترات الامتناع عن بيع الأسهم. يتم تقدير القيمة العادلة لمحفظة الاستثمار العقاري باستخدام طريقة قيمة صافي الموجودات المعدلة. يتضمن ذلك تحديث قيمة العقارات الأساسية لتعكس ظروف السوق الحالية، باستخدام تقييمات خارجية. تشمل العوامل الرئيسية التي تم أخذها بعين الاعتبار إيرادات الإيجار والإشغال وأسعار السوق ومعدلات الخصم. كما يتم تعديل المطلوبات والضرائب لتعكس قيمتها الحالية. يتم تصنيف المحفظة كأداة مالية لأنها تمثل استثمارًا في هيكل مجمع، حيث يحتفظ المستثمرون بوحدات يمكن عادة تداولها أو استردادها. تمنح هذه الوحدات المستثمرين حصة نسبية في صافي موجودات المحفظة بدلاً من ملكية مباشرة للعقارات الأساسية. تصنف المجموعة هذه المحفظة ضمن المستوى 3.

موجودات ومطلوبات مالية أخرى مدرجة بالتكلفة المطفأة

إن القيمة العادلة للأدوات المالية الأخرى لا تختلف بصورة جوهرية 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 معدلات الفائدة. تقارب القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية التي تستحق عند الطلب قيمتها الاسمية.

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

يوضح الجدول التالي مطابقة كافة الحركات في القيمة العادلة للأدوات المالية المصنفة ضمن المستوى 3 بين بداية ونهاية فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة:

	الأسهم غير المسعرة ومحفظة الاستثمار العقاري		
		(مدققة)	
	30 سبتمبر 2026	*31 ديسمبر 2025*	*30 سبتمبر 2025*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*
كما في بداية الفترة/ السنة	**1,258,006**	1,183,597	1,183,597
مستبعدات	**(63,161)**	(47,799)	(34,681)
إضافات	**28,131**	-	-
التغير في القيمة العادلة	-	122,208	-
كما في نهاية الفترة/ السنة	**1,222,976**	1,258,006	1,148,916

إن أساليب ومدخلات التقييم المستخدمة في هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

يتم تحديد التغيرات الموجبة والسالبة في قيمة الأدوات المالية على أساس التغيرات في قيمة الأدوات نتيجة اختلاف مستويات المؤشرات غير الملحوظة وتحديد ما يخضع منها للأحكام. وقد قدرت الإدارة أن التأثير على الأرباح أو الخسائر سيكون غير جوهري إذا تم تغيير متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة في تقييم الأدوات المالية المصنفة ضمن المستوى 3 بنسبة 5%.

11 اجتماع الجمعية العمومية السنوية والتوزيعات المعتمدة

أوصى مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 4 مارس 2026 بتوزيع أرباح نقدية بنسبة 5% (2024: 5%) من رأس المال المدفوع (5 فلس للسهم بإجمالي 818,464 دينار كويتي) عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (2024: 818,464 دينار كويتي)، وقد وافق عليها مساهمو الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 30 مارس 2026، وتم دفعها لاحقًا.

12 أثر مخاطر التصعيد الجيوسياسي وحالات عدم اليقين ذات الصلة

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:

- *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.
- *تقلبات القيمة العادلة للاستثمارات*، خصوصًا تلك المعرضة للأسواق الناشئة، أو القطاعات الحساسة للطاقة، أو المناطق المتأثرة بشكل غير مباشر بالاضطرابات في سلاسل التوريد وعدم استقرار أسواق الطاقة.
- *مخاطر سيولة السوق*، بما في ذلك القدرة على تسييل الاستثمارات بالأسعار السوقية المعلنة أو الملحوظة خلال فترات التقلبات المرتفعة.
- *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 لمحافظ العقارات أو الاستثمارات تستدعي إجراء تعديلات محددة تتجاوز تلك المنعكسة في الأسعار السوقية الملحوظة ومدخلات التقييم.

عند تقدير القيم الدفترية للعقارات الاستثمارية وغيرها من الموجودات غير المالية، لم تحدد الإدارة أي مؤشرات على انخفاض في القيمة تستوجب تسجيلها في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. ومع ذلك، فإن أي تطورات سلبية مستقبلية في البيئة الجيوسياسية قد تؤدي إلى تغييرات في الافتراضات الرئيسية المستخدمة في التقييم.

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.