

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
وتقرير المراجعة

لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026



الصفحات

المحتويات

|        |                                                                    |
|--------|--------------------------------------------------------------------|
| 1      | تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة            |
| 2      | بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)                |
| 3      | بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)                 |
| 4      | بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)     |
| 5      | بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)             |
| 11 - 6 | إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة) |

**تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة**

إلى السادة أعضاء مجلس الإدارة المحترمين  
شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة)  
دولة الكويت

**مقدمة**

لقد راجعنا المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهما مجتمعين "بالمجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع كما في 30 يونيو 2026، والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة للدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية ذات الصلة لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34: "التقارير المالية المرحلية". إن مسئوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بناءً على مراجعتنا.

**نطاق المراجعة**

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المتعلق بمهام المراجعة 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مراقب الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، بصفة رئيسية، توجيه الاستفسارات إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات المراجعة التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن نطاق المراجعة أقل بشكل جوهري من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وهو بالتالي لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على دراية بكافة الأمور المهمة التي يمكن تحديدها من خلال التدقيق. لذلك فإننا لا نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

**الاستنتاج**

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها من كافة النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34: "التقارير المالية المرحلية".

**تقرير حول المتطلبات القانونية والأمر التنظيمية الأخرى**

بالإضافة إلى ذلك، وبناءً على مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. كذلك، لم يرد لعلمنا ما يشير إلى حدوث مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، أو القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاته، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026، على وجه يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المرحلي المكثف المجمع.

فيصل صقر الصقر  
مراقب حسابات ترخيص رقم 172  
BDO النصف وشركاه

الكويت في: 13 يوليو 2026.

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

إن الإيضاحات في الصفحات من 6 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.



2

OFFICE COPY

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

| الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو |             | الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو |             | إيضاحات |                                                                                      |
|---------------------------------|-------------|-----------------------------------|-------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025                            | 2026        | 2025                              | 2026        |         |                                                                                      |
| دينار كويتي                     | دينار كويتي | دينار كويتي                       | دينار كويتي |         |                                                                                      |
| 318,498                         | 242,696     | 160,199                           | 131,086     | 10      | صافي إيرادات الإيجارات                                                               |
| 24,563                          | 55,616      | 31,470                            | 31,407      |         | التغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| 27,514                          | -           | -                                 | -           |         | أرباح محققة من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر          |
| 19,352                          | -           | 19,352                            | -           |         | إيرادات توزيعات أرباح                                                                |
| -                               | 5,890       | -                                 | 3,345       |         | مخصص خسائر انتمائية متوقعة لم يعد له ضرورة                                           |
| 1,066                           | 15,530      | 1,066                             | 10,555      |         | إيرادات أخرى                                                                         |
| 390,993                         | 319,732     | 212,087                           | 176,393     |         |                                                                                      |
| (54,824)                        | (88,411)    | (25,914)                          | (46,032)    |         | المصروفات والأعباء الأخرى                                                            |
| (25,857)                        | (22,376)    | (13,000)                          | (11,250)    |         | مصروفات عمومية وإدارية                                                               |
| (80,681)                        | (110,787)   | (38,914)                          | (57,282)    |         | تكاليف تمويل                                                                         |
| 310,312                         | 208,945     | 173,173                           | 119,111     |         | ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، وضريبة دعم العمالة الوطنية، والزكاة   |
| (2,793)                         | (1,881)     | (1,559)                           | (1,072)     |         | حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي                                                       |
| (7,824)                         | -           | (4,362)                           | 2,199       |         | ضريبة دعم العمالة الوطنية                                                            |
| (223)                           | (5,126)     | (223)                             | (5,126)     |         | الزكاة                                                                               |
| 299,472                         | 201,938     | 167,029                           | 115,112     |         | ربح الفترة                                                                           |
| -                               | -           | -                                 | -           |         | الدخل الشامل الآخر                                                                   |
| 299,472                         | 201,938     | 167,029                           | 115,112     |         | إجمالي الدخل الشامل للفترة                                                           |
| 2.04                            | 1.38        | 1.14                              | 0.79        | 11      | ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)                                                  |

إن الإيضاحات في الصفحات من 6 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة دار الشرا العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجموع (غير مدقق)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

| إجمالي حقوق الملكية | أرباح مرحلة | إحتياطي إحتياطي | إحتياطي إجباري | رأس المال   |                            |
|---------------------|-------------|-----------------|----------------|-------------|----------------------------|
| دينار كويتي         | دينار كويتي | دينار كويتي     | دينار كويتي    | دينار كويتي |                            |
| 19,924,736          | 3,173,419   | 866,845         | 1,234,472      | 14,650,000  | في 1 يناير 2025 (مدققة)    |
| 299,472             | 299,472     | -               | -              | -           | إجمالي الدخل الشامل للفترة |
| 20,224,208          | 3,472,891   | 866,845         | 1,234,472      | 14,650,000  | في 30 يونيو 2025           |
| 20,178,350          | 3,400,792   | 866,845         | 1,260,713      | 14,650,000  | في 1 يناير 2026 (مدققة)    |
| 201,938             | 201,938     | -               | -              | -           | إجمالي الدخل الشامل للفترة |
| 20,380,288          | 3,602,730   | 866,845         | 1,260,713      | 14,650,000  | في 30 يونيو 2026           |

إن الإيضاحات في الصفحات من 6 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

| الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو |             |                                                                                      |
|---------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025                            | 2026        |                                                                                      |
| دينار كويتي                     | دينار كويتي |                                                                                      |
| 310,312                         | 208,945     | <b>الأنشطة التشغيلية:</b>                                                            |
|                                 |             | ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، وضريبة دعم العمالة الوطنية، والزكاة   |
| (24,563)                        | (55,616)    | التغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| (27,514)                        | -           | أرباح محققة من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر          |
| (19,352)                        | -           | إيرادات توزيعات أرباح                                                                |
| -                               | (5,890)     | مخصص خسائر ائتمانية متوقعة لم يعد له ضرورة                                           |
| 2,654                           | 12,769      | مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين                                                    |
| 25,857                          | 22,376      | تكاليف تمويل                                                                         |
| 267,394                         | 182,584     |                                                                                      |
| 8,217                           | (3,476)     | <b>التغيرات في رأس المال العامل:</b>                                                 |
| (202,563)                       | 1,176,399   | مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى                                                     |
| 8,016                           | (43,970)    | مستحق إلى طرف ذي صلة                                                                 |
| 81,064                          | 1,311,537   | مطلوبات أخرى                                                                         |
| -                               | (10,800)    | <b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من العمليات</b>                                     |
| (42,996)                        | (4,666)     | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة                                                |
| (11,263)                        | (6,266)     | المدفوع لحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي                                              |
| (23,567)                        | (2,560)     | المدفوع لضريبة دعم العمالة الوطنية                                                   |
| 3,238                           | 1,287,245   | المدفوع للزكاة                                                                       |
|                                 |             | <b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية</b>                            |
| 144,815                         | -           | <b>الأنشطة الاستثمارية</b>                                                           |
| 19,352                          | -           | محصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر                 |
| 164,167                         | -           | إيرادات توزيعات أرباح مستلمة                                                         |
| 167,405                         | 1,287,245   | <b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية</b>                          |
| 64,888                          | 30,258      | صافي الزيادة في الأرصدة لدى البنوك                                                   |
| 232,293                         | 1,317,503   | أرصدة لدى البنوك في بداية الفترة                                                     |
|                                 |             | أرصدة لدى البنوك في نهاية الفترة                                                     |

إن الإيضاحات في الصفحات من 6 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

1.

#### معلومات حول الشركة

تأسست شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") بتاريخ 30 مايو 2004 وفقاً لأحكام قانون الشركات الكويتي، وتم تسجيلها في السجل التجاري بتاريخ 5 يونيو 2004 تحت قيد رقم 101003.

بتاريخ 17 أكتوبر 2024، اعتمدت الجمعية العامة غير العادية تعديل مادة النشاط بالنظام الأساسي وعقد التأسيس للشركة الأم وتم التأشير على تلك التغييرات في السجل التجاري بتاريخ 6 نوفمبر 2024.

فيما يلي الأغراض التي تأسست من أجلها الشركة الأم:

- شراء وبيع الأراضي والعقارات.
- بيع وشراء الأراضي والعقارات لحساب الشركة الأم فقط.
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة.
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية).
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية).
- تملك العقارات والمنقولات لمصلحة الشركة الأم.
- إدارة أملاك الغير.
- إدارة وتطوير الأراضي والعقارات.
- بيع وشراء الأسهم والسندات لحساب الشركة الأم.
- استشارات عقارية.
- إدارة وتنظيم المعارض والمؤتمرات.

يجوز للمجموعة أن يكون لها حصص أو تشارك بأية طريقة مناسبة في شركات تزاوّل أنشطة أعمال مماثلة أو تلك التي قد تعاونها على تحقيق أهدافها داخل دولة الكويت أو خارجها. ويجوز لها أيضاً أن تشتري هذه الشركات أو تلحقها بها.

تم إدراج أسهم الشركة الأم في بورصة الكويت بتاريخ 18 أغسطس 2009.

وفقاً لإجتماع الجمعية العمومية الغير عادية المنعقد بتاريخ 17 أكتوبر 2024، تم تعديل مادة النشاط بالنظام الأساسي وعقد التأسيس للشركة الأم، والذي من بينها تم إلغاء تفيد الشركة الأم بممارسة نشاطاتها وتنفيذ أعمالها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية والمعايير الشرعية. تم التأشير على تلك التغييرات في السجل التجاري بتاريخ 6 نوفمبر 2024.

يقع المكتب الرئيسي للشركة الأم في منطقة القبلة - قطعة 11 - شارع علي السالم - مبني رقم 21 "برج الفارس التجاري" - دور الميزانين، وعنوانها البريدي المسجل هو ص.ب. 1376، الصفاة 13014، دولة الكويت.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة المدار الكويتية القابضة ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم الوسطى") وهي شركة مساهمة عامة مدرجة في بورصة الكويت. إن الشركة الأم الوسطى هي شركة تابعة لشركة الذكير للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. ("الشركة الأم الرئيسية") وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تم تأسيسها في دولة الكويت ويقع مقرها فيها.

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 13 يوليو 2026.

2.

#### معلومات حول المجموعة

##### الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة ما يلي:

| نسبة حقوق الملكية % | 30 يونيو 2025 | 31 ديسمبر 2025 | 30 يونيو 2026 | بلد التأسيس | الأنشطة الرئيسية | الاسم |
|---------------------|---------------|----------------|---------------|-------------|------------------|-------|
|---------------------|---------------|----------------|---------------|-------------|------------------|-------|

|      |      |      |        |                       |                                             |
|------|------|------|--------|-----------------------|---------------------------------------------|
| 100% | 100% | 100% | الكويت | تجارة عامة ومقاولات   | محتفظ بها بشكل مباشر وغير مباشر:            |
| 100% | 100% | 100% | الكويت | عقارات                | شركة الثريا ستار ذ.م.م.                     |
| 100% | 100% | 100% | الكويت | عقارات                | شركة مباني الكويت العقارية ش.م.ك. (مقفلة)   |
| 100% | 100% | 100% | الكويت | تجهيزات غذائية        | شركة المدار الذهبي العقارية ذ.م.م.          |
| 100% | 100% | 100% | الكويت | خدمات مطاعم           | *شركة وافر للتجهيزات الغذائية ذ.م.م.        |
| 100% | 100% | 100% | الكويت | وتجهيزات غذائية       | *شركة مطاعم شرمز ذ.م.م.                     |
| 100% | 100% | 100% | الكويت | تجارة الجملة والتجزئة | *شركة الوساطة المحلية للتجاره العامه ذ.م.م. |

\*تتمثل تلك الشركات في رخص تجارية قائمة دون وجود أنشطة تشغيلية.



3.

### أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية"، ويجب قراءتها مع آخر بيانات مالية مجمعة سنوية مدققة للمجموعة كما في وللسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 ("آخر بيانات مالية مجمعة سنوية مدققة")، وهي لا تتضمن كافة المعلومات المطلوبة لإعداد بيانات مالية مجمعة كاملة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ("المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية"). على الرغم من ذلك، تم إضافة بعض الإيضاحات التفصيلية لتفسير الأحداث والمعاملات التي تعتبر ذات أهمية في فهم التغيرات في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع للمجموعة وأدائها المجمع منذ آخر بيانات مالية مجمعة سنوية مدققة.

في رأي الإدارة، تم إدراج كافة التعديلات التي تتألف من الاستحقاقات العادية المتكررة والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل. إن نتائج العمليات لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2026. للمزيد من المعلومات، يرجى الرجوع إلى آخر بيانات مالية مجمعة سنوية مدققة للمجموعة.

تم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للمجموعة.

### التغيرات في السياسات المحاسبية المادية

#### معايير جديدة وتفسيرات وتعديلات مطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة تتفق مع تلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2026. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره ولكن لم يسر مفعوله بعد.

تصنيف وقياس الأدوات المالية - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7  
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2024 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية ("التعديلات").

وتتضمن هذه التعديلات ما يلي:

- توضيحات حول متطلبات الاعتراف وإلغاء الاعتراف بالموجودات المالية والمطلوبات المالية. وعلى وجه الخصوص، 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 للموجودات المالية المقترنة بخصائص الممارسات 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 ومتطلبات الإفصاحات الإضافية عن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. لم يكن للتعديلات تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

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

#### التحسينات السنوية على المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية - المجلد 11

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يوليو 2024 تسعة تعديلات محدودة النطاق كجزء من تحسيناته الدورية للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية. 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 والإرشادات المرفقة به 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.

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

العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة - التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7  
في ديسمبر 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة.

تسري التعديلات فقط على العقود التي ترتبط بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة، وهي كما يلي:

- توضيح تطبيق متطلبات "الاستخدام الذاتي" للعقود المشمولة.
- تعديل متطلبات تحديد البند المتحوط له في علاقة التحوط فيما يتعلق بالتدفقات النقدية للعقود المشمولة.
- إضافة متطلبات إفصاحات جديدة لتمكين المستثمرين من فهم تأثير هذه العقود على الأداء المالي المجمع والتدفقات النقدية المجمعة للمجموعة.

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

4. عقارات استثمارية

| (مدققة)     | 31 ديسمبر 2025 | 30 يونيو 2026 |
|-------------|----------------|---------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي    | دينار كويتي   |
| 21,989,000  | 21,989,000     | 21,999,000    |
| -           | 10,000         | -             |
| 21,989,000  | 21,999,000     | 21,999,000    |

في بداية الفترة/ السنة/ الفترة  
التغير في القيمة العادلة  
في نهاية الفترة/ السنة/ الفترة

تتألف محفظة العقارات الاستثمارية لدى المجموعة مما يلي:

| (مدققة)     | 31 ديسمبر 2025 | 30 يونيو 2026 |
|-------------|----------------|---------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي    | دينار كويتي   |
| 12,892,000  | 12,893,000     | 12,893,000    |
| 9,097,000   | 9,106,000      | 9,106,000     |
| 21,989,000  | 21,999,000     | 21,999,000    |

عقارات قيد التطوير  
عقارات مطورة

تتضمن العقارات الاستثمارية عقاراً مطوراً بدولة الكويت مسجل بأحد الشركات التابعة للشركة الأم بقيمة دفترية قدرها 1,605,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 1,605,000 دينار كويتي، 30 يونيو 2025: 1,603,000 دينار كويتي)، تم تسجيله بالدفاتر وفقاً لعقد إجارة مع وعد بالشراء الذي تم إبرامه بين الشركة التابعة وبنك محلي ويستحق السداد في 18 أغسطس 2026. ان العقار كان مسجلاً سابقاً وفقاً لعقد إجارة مع وعد بالشراء بين طرف ذو صلة ("أحد الشركاء الرئيسيين بالشركة الأم الرئيسية") والبنك المحلي (إيضاح 9).

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في 31 ديسمبر 2025 استناداً إلى تقييمات تم إجراؤها من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين لديهما مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ويتمتعان بخبرة حديثة بمواقع وفئات العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. طبقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال، فقد اختارت المجموعة التقييم الأقل من التقييمين. يتم تحديد القيمة العادلة استناداً إلى الجمع بين طريقة رسملة الدخل وطريقة المقارنة بالسوق اخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة رسملة الدخل ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة بناءً على صافي إيرادات التشغيل المعتادة الناتجة من العقار، التي يتم قسمتها على معدل الرسملة (الخصم). وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق ضمن المستوى 2، يتم تقدير القيمة العادلة استناداً إلى المعاملات المماثلة. تتمثل وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة في سعر المتر المربع.

5. مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

| (مدققة)     | 31 ديسمبر 2025 | 30 يونيو 2026 |
|-------------|----------------|---------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي    | دينار كويتي   |
| 8,864       | 11,650         | 15,605        |
| 11,165      | 8,121          | 19,337        |
| -           | 15,000         | 15,000        |
| 26,425      | 47,425         | 47,425        |
| 16,774      | 7,198          | 1,393         |
| 63,228      | 89,394         | 98,760        |

مدينون مستأجرين (بالصافي)  
مصرفات مدفوعة مقدماً  
دفعات مقدمة لشراء عقار استثماري  
تأمينات مستردة  
أرصدة مدينة أخرى

6. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

| (مدققة)     | 31 ديسمبر 2025 | 30 يونيو 2026 |
|-------------|----------------|---------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي    | دينار كويتي   |
| 716,346     | 287,899        | 343,515       |

إستثمارات في أسهم محلية مسعرة - محفظة استثمارية

إن أساليب تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر مبينة في إيضاح 13.

7. رأس المال

حدد رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 14,650,000 دينار كويتي موزع على 146,500,000 سهم (31 ديسمبر 2025: 14,650,000 دينار كويتي موزع على 146,500,000 سهم، 30 يونيو 2025: 14,650,000 دينار كويتي موزع على 146,500,000 سهم) بقيمة 100 فلس للسهم الواحد، وجميع الأسهم نقدية.

## 8. الأرصدة والمعاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة بشكل رئيسي في كبار مساهمين المجموعة، وأعضاء مجلس الإدارة، وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة وأفراد عائلاتهم المقربين والشركات التي تسيطر عليها هذه الأطراف والتي لها تأثير جوهري عليها. وفي إطار النشاط الاعتيادي وبموافقة إدارة المجموعة، تمت المعاملات مع تلك الأطراف ذات الصلة خلال الفترة المنتهية في 30 يونيو.

| الشركة الأم<br>الوسيطي | 30 يونيو 2026 | 31 ديسمبر 2025<br>(مدققة) | 30 يونيو 2025 |
|------------------------|---------------|---------------------------|---------------|
| دينار كويتي            | دينار كويتي   | دينار كويتي               | دينار كويتي   |
|                        | 2,439,540     | 1,263,141                 | 1,827,136     |
|                        | 2,439,540     | 1,263,141                 | 1,827,136     |

بيان المركز المالي المرحلي المكثف  
المجمع:

مستحق إلى طرف ذي صلة  
شركة المدار الكويتية القابضة ش.م.ك.  
(عامة) ("الشركة الأم الوسيط")

إن المبالغ المستحقة للشركة الأم الوسيط غير مضمونة ولا تحمل فائدة وتستحق عند الطلب.

مزاياء الإدارة العليا:

| الستة أشهر المنتهية في<br>30 يونيو | الثلاثة أشهر المنتهية في<br>30 يونيو | الستة أشهر المنتهية في<br>30 يونيو | الثلاثة أشهر المنتهية في<br>30 يونيو |
|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| 2025                               | 2026                                 | 2025                               | 2026                                 |
| دينار كويتي                        | دينار كويتي                          | دينار كويتي                        | دينار كويتي                          |
| 17,375                             | 20,745                               | 8,687                              | 12,057                               |
| 2,027                              | 2,412                                | 1,014                              | 1,398                                |

رواتب ومزايا أخرى قصيرة  
الأجل  
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

## 9. إجارة مع وعد بالشراء

| 30 يونيو 2025 | 31 ديسمبر 2025<br>(مدققة) | 30 يونيو 2026 |
|---------------|---------------------------|---------------|
| دينار كويتي   | دينار كويتي               | دينار كويتي   |
| 843,500       | 765,000                   | 765,000       |
| (7,000)       | (28,434)                  | (6,058)       |
| 836,500       | 736,566                   | 758,942       |

دائنو إجارة  
ناقصاً: تكاليف تمويل مستقبلية

تتمثل دائنو الإجارة في عقد ميرم بين احد الشركات التابعة وبنك محلي مقابل الإنتفاع بعقار إستثماري مع وعد بالشراء بإجمالي قيمة إيجارية 765,000 دينار كويتي، ويستحق السداد في 18 أغسطس 2026 (إيضاح 4).

## 10. صافي إيرادات الإيجارات

| الستة أشهر المنتهية في<br>30 يونيو | الثلاثة أشهر المنتهية في<br>30 يونيو | الستة أشهر المنتهية في<br>30 يونيو | الثلاثة أشهر المنتهية في<br>30 يونيو |
|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| 2025                               | 2026                                 | 2025                               | 2026                                 |
| دينار كويتي                        | دينار كويتي                          | دينار كويتي                        | دينار كويتي                          |
| 327,800                            | 327,110                              | 165,960                            | 163,030                              |
| (9,302)                            | (84,414)                             | (5,761)                            | (31,944)                             |
| 318,498                            | 242,696                              | 160,199                            | 131,086                              |

إيرادات تأجير ناتجة من عقود تأجير تشغيلي  
لعقارات استثمارية  
مصرفات تشغيل عقارات

# 11. ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخففة بقسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة كما يلي:

| الستة أشهر المنتهية في<br>30 يونيو |             | الثلاثة أشهر المنتهية في<br>30 يونيو |             |
|------------------------------------|-------------|--------------------------------------|-------------|
| 2025                               | 2026        | 2025                                 | 2026        |
| دينار كويتي                        | دينار كويتي | دينار كويتي                          | دينار كويتي |
| 299,472                            | 201,938     | 167,029                              | 115,112     |
| 146,500,000                        | 146,500,000 | 146,500,000                          | 146,500,000 |
| 2.04                               | 1.38        | 1.14                                 | 0.79        |

ربح الفترة (دينار كويتي)

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال

الفترة (سهم)

ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

# 12. معلومات القطاعات

تحدد المجموعة قطاعات التشغيل الخاصة بها استناداً إلى معلومات التقارير الداخلية للإدارة التي تتم مراجعتها بانتظام من قبل صانع القرار التشغيلي الرئيسي من أجل تخصيص الموارد للقطاع وتقييم أدائه. إن الرئيس التنفيذي للشركة الأم هو المسؤول الأول عن اتخاذ القرارات التشغيلية المتعلقة بالمجموعة وقد قامت إدارة الشركة الأم بتجميع منتجات المجموعة في القطاعات التشغيلية التالية:

- عقارات استثمارية: الشراء والبيع والزيادة في القيمة الرأسمالية للعقارات الاستثمارية.
- استثمارات: الاستثمار في الشركات التابعة والشركات الزميلة وأسهم حقوق الملكية.
- بنود أخرى غير موزعة: الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات غير الموزعة ضمن القطاعات المذكورة أعلاه.

## الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

| بنود أخرى<br>غير موزعة | المجموع     | عقارات استثمارية | استثمارات   |
|------------------------|-------------|------------------|-------------|
| دينار كويتي            | دينار كويتي | دينار كويتي      | دينار كويتي |
| 1,400,658              | 23,758,778  | 22,014,605       | 343,515     |
| 2,616,548              | 3,378,490   | 761,942          | -           |
| 21,420                 | 319,732     | 242,696          | 55,616      |
| (96,374)               | 201,938     | 242,696          | 55,616      |

الموجودات

المطلوبات

الإيرادات

نتائج القطاعات

## السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (مدققة)

| بنود أخرى<br>غير موزعة | المجموع     | عقارات استثمارية | استثمارات   |
|------------------------|-------------|------------------|-------------|
| دينار كويتي            | دينار كويتي | دينار كويتي      | دينار كويتي |
| 108,002                | 22,406,551  | 22,010,650       | 287,899     |
| 1,488,635              | 2,228,201   | 739,566          | -           |

الموجودات

المطلوبات

## الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025

| بنود أخرى<br>غير موزعة | المجموع     | عقارات استثمارية | استثمارات   |
|------------------------|-------------|------------------|-------------|
| دينار كويتي            | دينار كويتي | دينار كويتي      | دينار كويتي |
| 286,657                | 23,000,867  | 21,997,864       | 716,346     |
| 1,937,159              | 2,776,659   | 839,500          | -           |
| 1,066                  | 390,993     | 318,498          | 71,429      |
| (90,455)               | 299,472     | 318,498          | 71,429      |

الموجودات

المطلوبات

الإيرادات

نتائج القطاعات

### 13. إفصاحات القيمة العادلة

- تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله استلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل التزام في معاملة نظامية بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس.
- يقدم الجدول التالي تحليلاً للأدوات المالية التي يتم قياسها بعد الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة، مصنفة في مستويات من 1 إلى 3 على أساس درجة دعم القيمة العادلة الخاصة بكل مستوى بمصادر يمكن تحديدها.
- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير معدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتماثلة التي تستطيع المجموعة الاطلاع عليها في تاريخ القياس.
  - المستوى 2: المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة في المستوى 1 التي تكون ملحوظة للموجودات أو المطلوبات، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر (على سبيل المثال، مدخلات متعلقة بالأسعار)؛
  - المستوى 3: المدخلات غير المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للموجودات أو المطلوبات.

| 30 يونيو 2026                                            | المستوى 1   |
|----------------------------------------------------------|-------------|
| الموجودات المالية:                                       | دينار كويتي |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر | 343,515     |
| 31 ديسمبر 2025 (مدققة)                                   | المستوى 1   |
| الموجودات المالية:                                       | دينار كويتي |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر | 287,899     |
| 30 يونيو 2025                                            | المستوى 1   |
| الموجودات المالية:                                       | دينار كويتي |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر | 716,346     |

### 14. اجتماع الجمعية العامة السنوية

وافقت الجمعية العامة السنوية للمساهمين المنعقدة في 30 أبريل 2026 على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، كما وافقت على توصيات مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح نقدية على المساهمين، وكذلك عدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

### 15. مطالبات محتملة

تعمل المجموعة في قطاع العقارات وتتعرض للنزاعات القانونية مع المستأجرين ضمن سياق الأعمال العادي. ولا ترى الإدارة أن هذه الدعاوي سيكون لها تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

### 16. الأحداث الجوهرية

يتعلق الحدث الجوهري الذي وقع خلال الفترة بتصاعد حدة التوترات الجيوسياسية في منطقة الشرق الأوسط، وهو ما أدى إلى زيادة مستويات عدم اليقين في الأسواق والبيئة الاقتصادية التي تعمل فيها المجموعة.

ستراعي الإدارة تأثيرات هذه التوترات الجيوسياسية على الموجودات الخاصة بالمجموعة. ولا يمكن تقدير هذا التأثير بشكل موثوق به كما في تاريخ الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. إذ إن النتائج والتأثيرات ذات الصلة لا تزال غير معروفة نظرًا لأنها تتوقف على جسامه هذه الأحداث ومدة استمراريتها.