

Company Name	اسم الشركة
Arkan Al-Kuwait Real Estate Company - K.S.C. P	شركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع)

Third quarter results Ended on	2026-07-31	نتائج الربع الثالث المنتهي في
--------------------------------	------------	-------------------------------

Board of Directors Meeting Date	2026-08-26	تاريخ اجتماع مجلس الإدارة
---------------------------------	------------	---------------------------

Required Documents	المستندات الواجب إرفاقها بالنموذج
Approved financial statements. Approved auditor's report This form shall not be deemed to be complete unless the documents mentioned above are provided	نسخة من البيانات المالية المعتمدة نسخة من تقرير مراقب الحسابات المعتمد لا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم وإرفاق هذه المستندات

التغيير (%)	فترة التسعة أشهر المقارنة	فترة التسعة أشهر الحالية	البيان
Change (%)	Nine Month Comparat Period	Nine Month Current Period	Statement
	2025-07-31	2026-07-31	
-95%	531,929	24,687	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
-96%	1.9	0.08	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
-71%	7,462,999	2,186,626	الموجودات المتداولة Current Assets
4%	114,472,979	119,021,259	إجمالي الموجودات Total Assets
16%	13,097,632	15,247,095	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
10%	66,813,518	73,557,983	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
-5%	47,659,461	45,463,276	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
-12%	5,984,996	5,250,911	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
-97%	1,028,662	30,151	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)
-	-	-	الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital

التغيير (%)	الربع الثالث المقارن	الربع الثالث الحالي	البيان
Change (%)	Third quarter Comparative Period	Third quarter Current Period	Statement
	2025-07-31	2026-07-31	
-105%	512,243	(23,506)	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
-105%	1.64	(0.08)	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
-25%	2,407,936	1,801,360	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
-103%	711,158	(23,506)	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)

- Not Applicable for first Quarter

• لا ينطبق على الربع الأول

Increase/Decrease in Net Profit (Loss) is due to	سبب ارتفاع/انخفاض صافي الربح (الخسارة)
Decrease in Gain on Sale of Investment Properties.	انخفاض في ربح من بيع عقارات استثمارية.

Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)	297,720	بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)
Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)	-	بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)

Auditor Opinion		رأي مراقب الحسابات
1.	Unqualified Opinion	☒ رأي غير متحفظ
2.	Qualified Opinion	☐ رأي متحفظ
3.	Disclaimer of Opinion	☐ عدم إبداء الرأي
4.	Adverse Opinion	☐ رأي معاكس

In the event of selecting item No. 2, 3 or 4, the following table must be filled out, and this form is not considered complete unless it is filled.

بحال اختيار بند رقم 2 أو 3 أو 4 يجب تعبئة الجدول التالي، ولا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم تعبئته

-	نص رأي مراقب الحسابات كما ورد في التقرير
-	شرح تفصيلي بالحالة التي استدعت مراقب الحسابات لإبداء الرأي
-	الخطوات التي ستقوم بها الشركة لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات
-	الجدول الزمني لتنفيذ الخطوات لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات

Corporate Actions			استحقاقات الأسهم (الإجراءات المؤسسية)	
النسبة	القيمة			
-	-		توزيعات نقدية Cash Dividends	
-	-		توزيعات أسهم منحة Bonus Share	
-	-		توزيعات أخرى Other Dividend	
-	-		عدم توزيع أرباح No Dividends	
NIL	NIL	علاوة الإصدار Issue Premium	NIL	زيادة رأس المال Capital Increase
NIL	NIL		تخفيض رأس المال Capital Decrease	

ختم الشركة Company Seal	التوقيع Signature	المسمى الوظيفي Title	الاسم Name
		نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	عبدالرحمن حمد التركيت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وتقرير المراجعة
شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع
وشركاتها التابعة
الكويت
31 يوليو 2026 (غير مدققة)

المحتويات

الصفحة

1	تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
2	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع
3	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع
4	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
5	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع
6	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع
16 - 7	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

السادة/ أعضاء مجلس الإدارة
شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع.
الكويت

المقدمة

قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة") كما في 31 يوليو 2026، والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة ذات الصلة للأرباح أو الخسائر والأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة ذات الصلة 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.

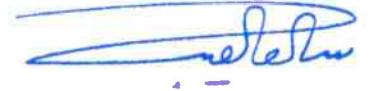
الاستنتاج

استنادا إلى مراجعتنا، لم يرد لعلنا 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

استنادا 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 لعلنا 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 31 يوليو 2026 على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

كذلك، بناء على مراجعتنا، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد لعلنا وجود أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال واللوائح المتعلقة به، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2026، على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



سارة عبداللطيف العبيان
(مراقب مرخص رقم 288 فئة أ)
جرانت ثورنتون - القطاعي والعيان وشركاهم

الكويت

26 أغسطس 2026

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاحات
31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	31 يوليو 2026 (غير مدققة) د.ك	31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	31 يوليو 2026 (غير مدققة) د.ك	
الإيرادات				
5,040,776	4,893,614	1,716,904	1,614,693	إيرادات تأجير عقارات
(576,365)	(484,994)	(164,862)	(151,376)	مصاريف عقارات
4,464,411	4,408,620	1,552,042	1,463,317	
3,203,901	3,737,583	1,141,496	1,364,592	إيرادات من عقود مع عملاء
(3,148,256)	(3,395,061)	(1,074,435)	(1,188,053)	تكاليف العقود مع عملاء
55,645	342,522	67,061	176,539	
4,520,056	4,751,142	1,619,103	1,639,856	مجمل الربح
-	(972)	-	(972)	8 حصة من نتائج شركة زميلة
1,021,637	-	650,000	-	ربح من بيع عقارات استثمارية
235,429	288,890	77,864	101,993	أتعاب إدارة وأتعاب وحوافز
27,941	-	27,941	-	إيرادات توزيعات أرباح
179,933	211,851	33,028	60,483	إيرادات أخرى
5,984,996	5,250,911	2,407,936	1,801,360	
				المصاريف والأعباء الأخرى
(1,253,658)	(1,408,959)	(428,264)	(509,669)	تكاليف الموظفين
(2,242,978)	(2,028,176)	(801,788)	(677,044)	تكاليف التمويل
(1,284,658)	(1,578,905)	(415,056)	(557,208)	مصاريف عمومية وإدارية
(175,040)	(204,720)	(51,670)	(80,945)	مخصص محمل لخسائر الائتمان المتوقعة
(4,956,334)	(5,220,760)	(1,696,778)	(1,824,866)	
				(خسارة)/ ربح الفترة قبل مخصصات حصة
1,028,662	30,151	711,158	(23,506)	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة
				دعم العمالة الوطنية والزكاة
				مخصصات لحصة مؤسسة الكويت للتقدم
				العلمي ولضريبة دعم العمالة الوطنية
(199,843)	(5,464)	(198,915)	-	وللزكاة
828,819	24,687	512,243	(23,506)	(خسارة)/ ربح الفترة
				(خسارة)/ ربح الفترة الخاص بـ:
531,929	24,687	512,243	(23,506)	مالكي الشركة الأم
296,890	-	-	-	الحصص غير المسيطرة
828,819	24,687	512,243	(23,506)	(خسارة)/ ربح الفترة
				(خسارة)/ ربحية السهم الأساسية والمخفضة
1.93	0.08	1.64	(0.08)	5 (فلس)

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 7 - 16 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في	
31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	31 يوليو 2026 (غير مدققة) د.ك	31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	31 يوليو 2026 (غير مدققة) د.ك
828,819	24,687	512,243	(23,506)
(خسارة)/ ربح الفترة			
خسائر شاملة أخرى:			
بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع.			
صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			
(209,610)	(171,293)	(423,632)	(22,623)
(209,610)	(171,293)	(423,632)	(22,623)
619,209	(146,606)	88,611	(46,129)
إجمالي الخسائر الشاملة الأخرى للفترة			
إجمالي (الخسائر)/ الإيرادات الشاملة للفترة			
إجمالي (الخسائر)/ الإيرادات الشاملة للفترة الخاص بـ:			
335,786	(146,606)	88,611	(46,129)
283,423	-	-	-
619,209	(146,606)	88,611	(46,129)
مالكي الشركة الأم			
الحصص غير المسيطرة			
إجمالي (الخسائر)/ الإيرادات الشاملة للفترة			

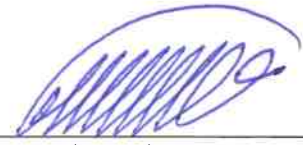
إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 7 - 16 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع

31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2025 (مدققة) د.ك	31 يوليو 2026 (غير مدققة) د.ك	إيضاحات
الأصول			
6,221,933	3,705,716	1,254,888	6 النقد والنقد المعادل
1,241,066	1,739,091	931,738	الذمم المدينة والأصول الأخرى
2,387,419	2,476,444	2,305,151	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
6,104,962	6,179,506	6,727,773	7 عقارات قيد التطوير
-	-	999,028	8 الاستثمار في شركة زميلة
80,906,797	82,988,000	82,988,000	9 العقارات الاستثمارية
17,610,802	16,987,895	23,814,681	10 الممتلكات والمعدات
114,472,979	114,076,652	119,021,259	إجمالي الأصول
الخصوم وحقوق الملكية			
الخصوم			
4,006,118	3,973,765	4,058,347	الذمم الدائنة والخصوم الأخرى
52,821,888	52,279,330	51,889,154	11 التمويل الإسلامي الدائن
9,427,226	9,133,390	16,922,863	12 التزامات الإيجار
558,286	589,078	687,619	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
66,813,518	65,975,563	73,557,983	إجمالي الخصوم
حقوق الملكية			
31,140,087	31,140,087	31,140,087	13 رأس المال
77,200	77,200	77,200	علاوة إصدار الأسهم
4,752,964	5,063,746	5,063,746	الاحتياطي الإجمالي
154,524	154,524	154,524	الاحتياطي العام
146,812	235,837	64,544	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
11,387,874	11,429,695	8,963,175	الأرباح المرحلة
47,659,461	48,101,089	45,463,276	إجمالي حقوق الملكية
114,472,979	114,076,652	119,021,259	إجمالي الخصوم وحقوق الملكية



عبدالرحمن حمد التركيت
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي



فهد عبد الرحمن المخيزيم
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 7 - 16 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلية المكثف المجمع

المجموع	الحصص غير المسيطرة	حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم						
		التغيرات	الفرعي	الأرباح المرحلة	المزاكمة في القيمة العادلة	الاحتياطي العام	الاحتياطي الإيجابي	علاوة إصدار الأسهم
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
48,101,089	-	48,101,089	11,429,695	235,837	154,524	5,063,746	77,200	31,140,087
(2,491,207)	-	(2,491,207)	(2,491,207)	-	-	-	-	-
(2,491,207)	-	(2,491,207)	(2,491,207)	-	-	-	-	-
24,687	-	24,687	24,687	-	-	-	-	-
(171,293)	-	(171,293)	-	(171,293)	-	-	-	-
(146,606)	-	(146,606)	24,687	(171,293)	-	-	-	-
45,463,276	-	45,463,276	8,963,175	64,544	154,524	5,063,746	77,200	31,140,087
47,040,252	11,099,844	35,940,408	6,322,040	(481,318)	154,524	4,752,964	77,200	25,114,998
-	(11,383,267)	11,383,267	4,533,905	824,273	-	-	-	6,025,089
-	(11,383,267)	11,383,267	4,533,905	824,273	-	-	-	6,025,089
828,819	296,890	531,929	531,929	-	-	-	-	-
(209,610)	(13,467)	(196,143)	-	(196,143)	-	-	-	-
619,209	283,423	335,786	531,929	(196,143)	-	-	-	-
47,659,461	-	47,659,461	11,387,874	146,812	154,524	4,752,964	77,200	31,140,087

الرصيد في 1 نوفمبر 2025 (مدقق)
ناتج عن عملية الدمج
إجمالي المعاملات مع الملاك
ربح الفترة
الخصائر الشاملة الأخرى للفترة
إجمالي (الخصائر) / الإبرادات الشاملة للفترة
الرصيد في 31 يوليو 2025 (غير مدقق)

إن الإيضاحات المبنية على الصفحات 7 - 16 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2026 (غير مدققة) د.ك	إيضاحات	
828,819	24,687		أنشطة التشغيل
			ربح الفترة
			التعديلات:
2,208,311	2,419,567		الاستهلاك
(1,021,637)	-		ربح من عمليات استبعاد عقارات استثمارية
(17,000)	(10,609)		ربح من بيع ممتلكات ومعدات
(18,591)	-		الربح الناتج عن إلغاء الاعتراف بالالتزامات الإيجار
-	972	8	حصة من نتائج شركة زميلة
(24,646)	(41,386)		إيرادات فوائد
(27,941)	-		إيرادات توزيعات أرباح
2,242,978	1,985,462		تكاليف التمويل
175,040	204,720		مخصص محمل لخسائر الائتمان المتوقعة
130,212	129,695		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
4,475,545	4,713,108		
			التغيرات في أصول وخصوم التشغيل:
(192,733)	360,601		الذمم المدينة والأصول الأخرى
(156,976)	55,554		الذمم الدائنة والخصوم الأخرى
(21,709)	(31,154)		المدفوع لمكافأة نهاية خدمة الموظفين
4,104,127	5,098,109		صافي النقد من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(396,191)	(142,395)		إضافات على الممتلكات والمعدات
30,000	-		المحصل من بيع ممتلكات ومعدات
(286,854)	(341,966)		إضافات إلى عقارات قيد التطوير
(2,249,725)	-		إضافات إلى عقارات استثمارية
-	(1,000,000)	8	الاستثمار في شركة زميلة
4,800,000	-		المحصل من بيع عقارات استثمارية
24,646	41,386		إيرادات فوائد مستلمة
27,941	-		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
-	100,000		صافي التغير في الودائع لأجل التي تتجاوز مدة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر
1,949,817	(1,342,975)		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
(1,962,024)	(1,971,903)		تكاليف تمويل مدفوعة
1,376,219	(315,898)		صافي التغير في تمويل إسلامي دائن
(27,943)	(2,462,179)		توزيعات أرباح مدفوعة
(1,286,891)	(1,355,982)	12	التزامات إيجار مدفوعة
(1,900,639)	(6,105,962)		صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
4,153,305	(2,350,828)		صافي (النقص)/الزيادة في النقد والنقد المعادل
1,743,628	3,280,716	6	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
5,896,933	929,888	6	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة
			المعاملات المادية غير النقدية:
(5,818,108)	-		إضافات إلى عقارات قيد التطوير
5,713,499	8,791,455	12	التزامات الإيجار
(523,037)	(9,022,455)	10	الممتلكات والمعدات
530,506	-		بيع عقارات استثمارية
197,140	231,000		الذمم المدينة والأصول الأخرى
(100,000)	-		العقارات الاستثمارية

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 7 - 16 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

1 التأسيس وأنشطة الشركة الأم

تأسست شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") بتاريخ 5 أغسطس 2003 كشركة مساهمة كويتية وفقاً لأحكام قانون الشركات التجارية في دولة الكويت. تم إدراج أسهم الشركة الأم في بورصة الكويت.

تتألف المجموعة من الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة").

فيما يلي الأغراض الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم:

- خدمات تقييم العقارات.
- إدارة أملاك الغير.
- شراء وبيع الأراضي والعقارات.
- بيع وشراء الأراضي والعقارات لحساب الشركة فقط.
- بيع وشراء المنتجات.
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة.
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية).
- إدارة وتشغيل الشقق الفندقية.
- تملك العقارات والمنقولات لمصلحة الشركة.
- خدمات التنظيف العام للمباني.
- خدمات صيانة المباني.
- إدارة المرافق العامة.
- تملك العقارات والمنقولات اللازمة لمباشرة عملها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون.
- إدارة أعمال الشركة المساهمة.

تلتزم الشركة الأم في ممارسة أعمالها بتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء. لا يجوز بأي حال من الأحوال أن تفسر أي من الأغراض المذكورة أعلاه على أنها تجيز للشركة الأم القيام بشكل مباشر أو غير مباشر بممارسة أي أعمال ربوية سواء في صورة فوائد أو أية صورة أخرى.

عنوان المكتب المسجل للشركة الأم هو منطقة الشرق، برج الحمرا، الطابق 66، وعنوانها البريدي المسجل هو ص.ب. 20678، الصفاة 13067، دولة الكويت.

تم التصريح بإصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2026 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 26 أغسطس 2026.

2 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2026 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية". تم إعداد البيانات المالية السنوية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2025 وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية.

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

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية كاملة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية. ترى الإدارة أنه قد تم إدراج جميع التعديلات المتمثلة في الاستحقاقات العادية المتكررة، والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل.

إن نتائج العمليات لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2026 ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية التي تنتهي في 31 أكتوبر 2026. للمزيد من التفاصيل، يرجى الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2025 والإفصاحات حولها.

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 أكتوبر 2025 باستثناء السياسة المحاسبية الجديدة الخاصة بالاستثمار في شركة زميلة، كما هو مبين في الإيضاح رقم 3.1 وباستثناء تطبيق التعديلات على معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2026 على النحو المبين في إيضاح 3.2. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره ولم يسر مفعوله بعد.

3.1 الاستثمار في شركة زميلة

الشركات الزميلة هي تلك المنشآت التي يكون للمجموعة القدرة على ممارسة تأثير جوهري عليها، ولكنها لا تُصنف كشركات تابعة أو شركات محاصة. يتم تسجيل الاستثمارات في شركات زميلة مبدئياً بالتكلفة وتحتسب لاحقاً بطريقة حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بالشهرة أو التعديلات في القيمة العادلة لحصة المجموعة بشكل منفصل ولكن يتم تسجيلها ضمن قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة.

عند استخدام طريقة حقوق الملكية، يتم زيادة وتخفيض القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الزميلة بحصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر لتلك الشركة الزميلة بعد عمل التعديلات اللازمة لمطابقة السياسات المحاسبية مع سياسات المجموعة.

يتم حذف الأرباح أو الخسائر غير المحققة، من المعاملات بين المجموعة وشركاتها الزميلة وشركات المحاصة، إلى مدى حصة المجموعة في هذه الشركات. وعندما يتم حذف الخسائر غير المحققة، يتم اختبار الأصول المعنية بتلك المعاملات لغرض التأكد من عدم انخفاض قيمتها.

لا يتعدى الفرق في تواريخ البيانات المالية بين المجموعة والشركات الزميلة ثلاثة أشهر. كما يتم عمل التعديلات بتأثيرات المعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تتم بين هذا التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة. كما يتم التأكد من أن السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة الزميلة هي ذاتها المستخدمة من قبل المجموعة في تلك المعاملات أو الأحداث الشبيهة.

عندما تفقد الشركة تأثيراً جوهرياً على الشركة الزميلة تقوم المجموعة بقياس وإثبات أي استثمار محتفظ له بقيمته العادلة. يتم إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان تأثير جوهري عليها والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمحصل من الاستبعاد ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

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

فيما يلي التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 والتي تسري على الفترة الحالية:

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم قابلية تحويل العملات

تتناول التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 تحديد سعر الصرف في حالة عدم القدرة على التبادل على المدى الطويل. التعديلات:

- تحدد متى تكون العملة قابلة للتحويل إلى عملة أخرى ومتى لا تكون كذلك؛ تكون العملة قابلة للتحويل عندما تتمكن المنشأة من تحويل تلك العملة إلى العملة الأخرى من خلال الأسواق أو آليات الصرف التي تنشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ، ودون تأخير مفرط في تاريخ القياس ولغرض محدد، وتكون العملة غير قابلة للتحويل إلى العملة الأخرى إذا لم تتمكن المنشأة إلا من الحصول على مبلغ غير مادي من العملة الأخرى.
- تحدد كيفية تقدير المنشأة لسعر الصرف الواجب تطبيقه عندما تكون العملة غير قابلة للتحويل؛ عندما تكون العملة غير قابلة للتحويل في تاريخ القياس، تُقدّر المنشأة سعر الصرف الفوري باعتباره السعر الذي كان سيتم تطبيقه على معاملة اعتيادية منتظمة في تاريخ القياس بين المشاركين في السوق، والذي من شأنه أن يعكس بوضوح الظروف الاقتصادية السائدة.
- تتطلب الإفصاح عن معلومات إضافية عندما تكون العملة غير قابلة للتحويل؛ ففي حالة عدم قابلية العملة للتحويل، تُفصح المنشأة عن معلومات تُمكن مستخدمي بياناتها المالية من تقييم كيفية تأثير أو التأثير المتوقع لعدم قابلية العملة للتحويل على أدائها المالي ومركزها المالي وتدفقاتها النقدية.

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

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

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 نفس السياسات المحاسبية المطبقة على البيانات المالية المجمعة السنوية المدققة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2025 باستثناء ما هو مبين أدناه:

تقييم السيطرة

عند تحديد السيطرة، فإن الإدارة تراعي ما إذا كان يوجد لدى المجموعة القدرة العملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة بالشركة المستثمر فيها لتحقيق إيرادات لنفسها. إن تقييم الأنشطة والقدرة المتعلقة باستخدام سيطرتها للتأثير على مختلف العوائد يتطلب أحكاماً هامة

5 (خسارة)/ ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب (خسارة)/ ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة (خسارة)/ ربح الفترة الخاص بمالكي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة باستثناء أسهم الخزينة. نظراً لأنه لا توجد أي أدوات مخففة قائمة، فإن (خسارة)/ ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في	
31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك.	31 يوليو 2026 (غير مدققة) د.ك.	31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك.	31 يوليو 2026 (غير مدققة) د.ك.
(خسارة)/ ربح الفترة الخاص بمالكي الشركة الأم (د.ك.)			
531,929	24,687	512,243	(23,506)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة) (أسهم)			
276,088,998	311,400,877	311,400,877	311,400,877
1.93	0.08	1.64	(0.08)
(خسارة)/ ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)			

6 النقد والنقد المعادل

31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك.	31 أكتوبر 2025 (مدققة) د.ك.	31 يوليو 2026 (غير مدققة) د.ك.
3,846,933	1,830,716	904,888
2,375,000	1,875,000	350,000
6,221,933	3,705,716	1,254,888
(325,000)	(425,000)	(325,000)
النقد وأرصدة لدى البنوك		
الودائع لأجل		
النقد والنقد المعادل وفقاً لبيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع ناقصاً: ودائع لأجل ذات فترة استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر (إيضاح 6.1)		
النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع		
5,896,933	3,280,716	929,888

6.1 إن الودائع لأجل بمبلغ 225,000 د.ك. مقيدة كضمان مقابل خطابات ضمان صادرة فيما يتعلق بعقد إيجار (إيضاح 7.1).

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

عقارات قيد التطوير			7
31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2025 (مدققة) د.ك	31 يوليو 2026 (غير مدققة) د.ك	
5,572,527	5,572,527	5,572,527	أصل حق الاستخدام (إيضاح 7.1)
532,435	606,979	1,155,246	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
6,104,962	6,179,506	6,727,773	

فيما يلي الحركة على عقار قيد التطوير:

31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2025 (مدققة) د.ك	31 يوليو 2026 (غير مدققة) د.ك	
-	-	6,179,506	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
5,572,527	5,572,527	-	إضافات - أصل حق الاستخدام
532,435	606,979	548,267	إضافات - المصروفات الرأسمالية (إيضاح 7.2)
6,104,962	6,179,506	6,727,773	الرصيد في نهاية الفترة

7.1 يتمثل أصل حق الاستخدام في عقد إيجار لأرض تقع في منطقة صباح الأحمد البحرية، وذلك لغرض إنشاء مشروع تجاري وترفيهي لمدة 23 سنة، تتضمن فترة سماح مدتها 3 سنوات.

7.2 خلال الفترة، قامت المجموعة برسملة تكاليف تمويل من التزامات الإيجار بمبلغ 206,301 د.ك (31 أكتوبر 2025: 185,688 د.ك و 31 يوليو 2025: 117,935 د.ك).

8 الاستثمار في شركة زميلة

خلال الفترة، قامت المجموعة، بالاشتراك مع أطراف أخرى، بما في ذلك طرف ذات صلة، بتأسيس منشأة جديدة في دولة الكويت باسم شركة المثني للتطوير العقاري - ش.م.ك (مقفلة)، برأس مال مدفوع يبلغ 5,000,000 د.ك. تمتلك المجموعة 20% من رأس مال المنشأة الجديدة، وقد خلصت الإدارة إلى أن المجموعة لديها القدرة على ممارسة تأثير جوهري على المنشأة المستثمر فيها. وبناءً على ذلك، تم تصنيف استثمار المجموعة في تلك المنشأة المستثمر فيها، والبالغ 1,000,000 د.ك، كاستثمار في شركة زميلة.

فيما يلي الحركة على الاستثمار في شركة زميلة:

31 يوليو 2026 (غير مدققة) د.ك	
-	الرصيد في بداية الفترة
1,000,000	إضافات
(972)	حصة من نتائج شركة زميلة
999,028	الرصيد في نهاية الفترة

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

9 العقارات الاستثمارية

تقع العقارات الاستثمارية للمجموعة بدولة الكويت، ويتم تصنيفها كما يلي:

31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2025 (مدققة) د.ك	31 يوليو 2026 (غير مدققة) د.ك
1,077,074	683,611	683,611
عقارات مؤجرة:		
أراضي ومباني (إيضاح 9.1)		
79,829,723	82,304,389	82,304,389
80,906,797	82,988,000	82,988,000
عقارات مملوكة:		
أراضي ومباني		

9.1 تمثل العقارات المستأجرة عقارات مُطورة بموجب عقود (B.O.T) الموقعة مع وزارة المالية - إدارة أملاك الدولة.

9.2 يتم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ 76,815,389 د.ك (31 أكتوبر 2025: 69,925,389 د.ك و 31 يوليو 2025: 68,739,723 د.ك) مقابل التمويل الإسلامي الدائن (إيضاح 11).

10 الممتلكات والمعدات

خلال الفترة، أضافت المجموعة أصول حق استخدام بمبلغ 9,022,455 د.ك، تمثل عقد إيجار جديد بغرض استغلال وتشغيل وتطوير موقع يقع في منطقة الواجهة البحرية، لمدة 17 سنة تشمل فترة سماح مدتها سنتان. وقد تم إثبات التزامات الإيجار مقابل مبلغ 8,791,455 د.ك، بعد خصم دفعة مقدمة بمبلغ 231,000 د.ك، فيما يتعلق بعقد الإيجار (إيضاح 12).

خلال الفترة، قامت المجموعة برسطة تكاليف تمويل على الأصول تحت الإنشاء من التزامات الإيجار بمبلغ 21,595 د.ك.

11 التمويل الإسلامي الدائن

31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2025 (مدققة) د.ك	31 يوليو 2026 (غير مدققة) د.ك
53,589,472	54,717,556	53,372,344
(767,584)	(2,438,226)	(1,483,190)
52,821,888	52,279,330	51,889,154
المبلغ الإجمالي		
ناقصاً: التكاليف المؤجلة		

كما في 31 يوليو 2026، يحمل التمويل الإسلامي الدائن القائم معدل ربح فعلي يتراوح بين 4.6% و 5.5% سنوياً (31 أكتوبر 2025: يتراوح بين 4.85% و 5.75% و 31 يوليو 2025: يتراوح بين 5% و 6%) ويستحق السداد على أقساط مختلفة تنتهي في ديسمبر 2030.

إن التمويل الإسلامي الدائن مضمون مقابل رهن بعض العقارات الاستثمارية (إيضاح 9).

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

11 تابع/ التمويل الإسلامي الدائن

إن التمويل الإسلامي الدائن يستحق السداد كما يلي:

31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2025 (مدققة) د.ك	31 يوليو 2026 (غير مدققة) د.ك	
7,471,843	9,947,855	10,344,410	خلال سنة واحدة
45,350,045	42,331,475	41,544,744	أكثر من سنة
52,821,888	52,279,330	51,889,154	

12 التزامات الإيجار

يوجد لدى المجموعة عقود إيجار لعقارات وسيارات بموجب عقود إيجار تشغيلية. يتم عرض التزامات عقود الإيجار في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع وتتكون مما يلي:

31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2025 (مدققة) د.ك	31 يوليو 2026 (غير مدققة) د.ك	
4,918,253	4,918,253	9,133,390	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
5,829,190	5,829,190	8,830,328	إضافات
(252,217)	(252,217)	(606)	استبعادات
218,891	319,250	315,733	تكاليف تمويل محملة على الفترة/ السنة
(1,286,891)	(1,681,086)	(1,355,982)	مسدد خلال الفترة/ السنة
9,427,226	9,133,390	16,922,863	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

تمثل الإضافات للفترة الحالية بشكل أساسي التزامات الإيجار بمبلغ 8,791,455 د.ك الناشئة عن عقد إيجار جديد أبرم مع شركة المشروعات السياحية بغرض استغلال وتشغيل وتطوير موقع يقع في منطقة الواجهة البحرية. تبلغ مدة عقد الإيجار 17 سنة، بما في ذلك فترة سماح مدتها سنتان. وبموجب شروط عقد الإيجار، لا يبدأ حق المجموعة في استخدام الموقع إلا عند تسلم الموقع من شركة المشروعات السياحية. وفي حال عدم تسليم الموقع، فإن هذا العقد يعد باطلاً ولاغياً. وقد تم تسليم الموقع إلى المجموعة، وبناءً عليه أثبتت المجموعة أصول حق استخدام ضمن الممتلكات والمعدات بمبلغ 9,022,455 د.ك (إيضاح 10)، وبالمقابل التزامات الإيجار، في هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

فيما يلي الحد الأدنى لدفعات الإيجار في المستقبل:

الحد الأدنى المستحق لدفعات الإيجار			
المجموع د.ك	أكثر من 1 سنة د.ك	خلال 1 سنة د.ك	
25,908,540	24,280,737	1,627,803	31 يوليو 2026 (غير مدققة)
(8,985,677)	(8,202,212)	(783,465)	مدفوعات إيجار
16,922,863	16,078,525	844,338	تكاليف تمويل
			صافي القيم الحالية
13,566,116	11,936,713	1,629,403	31 أكتوبر 2025 (مدققة)
(4,432,726)	(4,052,234)	(380,492)	مدفوعات إيجار
9,133,390	7,884,479	1,248,911	تكاليف تمويل
			صافي القيم الحالية
13,968,072	12,225,069	1,743,003	31 يوليو 2025 (غير مدققة)
(4,540,846)	(4,417,514)	(123,332)	مدفوعات إيجار
9,427,226	7,807,555	1,619,671	تكاليف تمويل
			صافي القيم الحالية

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

13 رأس المال

كما في 31 يوليو 2026، يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع من 311,400,877 سهم بقيمة 100 فلس للسهم الواحد (31 أكتوبر 2025 و 31 يوليو 2025: 311,400,877 سهم بقيمة 100 فلس للسهم الواحد). وجميع الأسهم نقدية.

14 معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في الشركة الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والمساهمين الرئيسيين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة حصصًا رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير فعال أو سيطره مشتركة عليها. يتم اعتماد سياسات وشروط التسعير لهذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

فيما يلي تفاصيل الأرصدة والمعاملات الهامة مع الأطراف ذات الصلة:

31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2025 (مدققة) د.ك	31 يوليو 2026 (غير مدققة) د.ك	
			أرصدة مدرجة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع:
60,677	60,677	-	الذمم الدائنة والخصوم الأخرى
102,235	284,490	94,458	رواتب ومزايا قصيرة الأجل (مدرج ضمن ذمم دائنة وخصوم أخرى)
215,034	266,838	294,489	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
-	53,000	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مدرجة ضمن ذمم دائنة وخصوم أخرى)
377,946	665,005	388,947	

التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	31 يوليو 2026 (غير مدققة) د.ك	الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	31 يوليو 2026 (غير مدققة) د.ك	
				معاملات مدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي
				المكثف المجموع:
297,720	297,720	99,240	99,240	إيرادات تأجير عقارات

مكافأة الإدارة العليا:

214,554	203,483	71,890	68,899	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
42,183	45,172	14,161	9,406	مكافأة نهاية الخدمة
256,737	248,655	86,051	78,305	

15 تحليل القطاعات

تتركز أنشطة المجموعة في ثلاثة قطاعات رئيسية: هي قطاعات العقارات والاستثمارات والخدمات. يتم التقرير عن نتائج القطاعات إلى الإدارة العليا بالمجموعة. لا يتم قياس نتائج أعمال القطاعات والأرباح والأصول والخصوم طبقاً للمواقع الجغرافية، حيث أن جميع الأصول والخصوم تقع ضمن دولة الكويت.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

15 تابع/ تحليل القطاعات			
فيما يلي التحليل القطاعي والذي يتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة لإدارة المجموعة:			
العقارات د.ك	الاستثمارات د.ك	الخدمات د.ك	المجموع د.ك
31 يوليو 2026 (غير مدققة)			
5,105,465	(972)	4,026,473	9,130,966
(4,306,905)	-	(4,793,910)	(9,100,815)
إجمالي الإيرادات			
المصاريف والأعباء الأخرى			
ربح/ (خسارة) الفترة قبل مخصصات حصة			
مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم			
العمالة الوطنية والزكاة			
798,560	(972)	(767,437)	30,151
31 يوليو 2025 (غير مدققة)			
6,242,346	27,941	3,439,330	9,709,617
(4,394,762)	-	(4,286,193)	(8,680,955)
إجمالي الإيرادات			
المصاريف والأعباء الأخرى			
ربح/ (خسارة) الفترة قبل مخصصات حصة			
مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم			
العمالة الوطنية والزكاة			
1,847,584	27,941	(846,863)	1,028,662
31 يوليو 2026 (غير مدققة)			
101,458,963	3,304,179	14,258,117	119,021,259
(52,952,486)	-	(20,605,497)	(73,557,983)
الأصول			
الخصوم			
صافي الأصول			
48,506,477	3,304,179	(6,347,380)	45,463,276
31 أكتوبر 2025 (مدققة)			
95,333,302	2,476,444	16,266,906	114,076,652
(44,359,179)	-	(21,616,384)	(65,975,563)
الأصول			
الخصوم			
صافي الأصول			
50,974,123	2,476,444	(5,349,478)	48,101,089
31 يوليو 2025 (غير مدققة)			
93,446,928	4,237,419	16,788,632	114,472,979
(45,019,450)	-	(21,794,068)	(66,813,518)
الأصول			
الخصوم			
صافي الأصول			
48,427,478	4,237,419	(5,005,436)	47,659,461

16 الجمعية العامة السنوية
اعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم في اجتماعها المنعقد بتاريخ 21 يناير 2026 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2025، كما اعتمدت اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 8 فلس (2024: لا شيء) لكل سهم. إضافة إلى ذلك، اعتمدت الجمعية العامة اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بتوزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 53,000 د.ك للسنة المنتهية في ذلك التاريخ (2024: لا شيء).

17 الالتزامات والارتباطات الطارئة
فيما يلي الالتزامات والارتباطات الطارئة بتاريخ التقرير:

31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2025 (مدققة) د.ك	31 يوليو 2026 (غير مدققة) د.ك	
1,430,885	1,828,490	3,375,206	خطابات ضمان مُصدرة
545,658	694,619	1,007,313	التزامات رأسمالية من عقارات قيد التطوير
1,976,543	2,523,109	4,382,519	

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

18 قياس القيمة العادلة

18.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله استلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل التزام في معاملة نظامية بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس.

إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع مصنفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في ثلاثة مستويات. تم تحديد المستويات الثلاثة على أساس ملاحظة المدخلات الهامة للقياس كما يلي:

- قياسات القيمة العادلة للمستوى 1 مستمدة من الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لأصول وخصوم مماثلة.
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للأصول أو الخصوم إما بشكل مباشر (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مستمدة من الأسعار)؛ و
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للأصول أو الخصوم التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

فيما يلي القيم الدفترية لأصول وخصوم المجموعة كما هو مدرج في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:

31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2025 (مدققة) د.ك	31 يوليو 2026 (غير مدققة) د.ك	
			الأصول المالية:
			بالتكلفة المطفأة:
1,092,685	1,445,571	617,352	الذمم المدينة والأصول الأخرى
6,221,933	3,705,716	1,254,888	النقد والنقد المعادل
			بالقيمة العادلة:
2,387,419	2,476,444	2,305,151	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
9,702,037	7,627,731	4,177,391	
			الخصوم المالية:
			بالتكلفة المطفأة:
52,821,888	52,279,330	51,889,154	التمويل الإسلامي الدائن
9,427,226	9,133,390	16,922,863	التزامات الإيجار
558,286	589,078	687,619	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
2,135,871	2,150,728	1,813,502	الذمم الدائنة والخصوم الأخرى
64,943,271	64,152,526	71,313,138	

تري الإدارة أن القيم الدفترية للأصول المالية وكافة الخصوم المالية، المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقارب قيمها العادلة.

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

إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس الاستحقاق في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع مصنفة ضمن المستوى 3 بالتسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال فترة التقارير.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

18 تابع/ قياس القيمة العادلة

18.1 تابع/ التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

تستخدم المجموعة في قياسها للأصول والخصوم المالية المصنفة ضمن المستوى 3 تقنيات تقييم تستند إلى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. كما يمكن تسوية الأدوات المالية ضمن هذا المستوى من الأرصة الافتتاحية إلى الأرصة الختامية على النحو التالي:

31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2025 (مدققة) د.ك	31 يوليو 2026 (غير مدققة) د.ك	
2,597,029	2,597,029	2,476,444	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
(209,610)	(120,585)	(171,293)	التغير في القيمة العادلة
2,387,419	2,476,444	2,305,151	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

لم تتغير طرق وتقنيات التقييم المستخدمة لأغراض قياس القيمة العادلة مقارنة لفترة البيانات المالية السابقة.

19 التطورات الجيوسياسية

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

Interim condensed consolidated financial information and review report

**Arkan Al-Kuwait Real Estate Company – K.S.C.P. and its
Subsidiaries**

Kuwait

31 July 2026 (Unaudited)

Contents

	Page
Review report	1
Interim condensed consolidated statement of profit or loss	2
Interim condensed consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income	3
Interim condensed consolidated statement of financial position	4
Interim condensed consolidated statement of changes in equity	5
Interim condensed consolidated statement of cash flows	6
Notes to the interim condensed consolidated financial information	7 to 17

Report on Review of Interim Condensed Consolidated Financial Information

To the board of directors of
Arkan Al-Kuwait Real Estate Company – K.S.C.P.
Kuwait

Introduction

We have reviewed the accompanying interim condensed consolidated statement of financial position of Arkan Al-Kuwait Real Estate Company - K.S.C.P. (the “Parent Company”) and its subsidiaries (together referred to as the “Group”) as of 31 July 2026 and the related interim condensed consolidated statements of profit or loss and profit or loss and other comprehensive income for the three-month and nine-month periods then ended, and interim condensed consolidated statements of changes in equity and cash flows for the nine-month period then ended. Management is responsible for the preparation and presentation of this interim condensed consolidated financial information in accordance with International Accounting Standard 34, “Interim Financial Reporting”. Our responsibility is to express a conclusion on this interim condensed consolidated financial information based on our review.

Scope of Review

We conducted our review in accordance with International Standard on Review Engagements 2410, “Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity”. A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim condensed consolidated financial information is not prepared, in all material respects, in accordance with International Accounting Standard 34, “Interim Financial Reporting”.

Report on Review of Other Legal and Regulatory Requirements

Based on our review, the interim condensed consolidated financial information is in agreement with the books of the Parent Company. We further report that, to the best of our knowledge and belief, no violations of the Companies Law No. 1 of 2016 and its Executive Regulations, or of the Memorandum of Incorporation and Articles of Association of the Parent Company, as amended, have occurred during the nine-month period ended 31 July 2026 that might have had a material effect on the business or financial position of the Parent Company.

We further report that, during the course of our review, to the best of our knowledge and belief, we have not become aware of any material violations of the provisions of Law No. 7 of 2010 concerning the Capital Markets Authority and its related regulations during the nine-month period ended 31 July 2026 that might have had a material effect on the business or financial position of the Parent Company.



Sara A. Al-Aiban
(Licence No. 288-A)
of Grant Thornton – Al-Qatami, Al-Aiban & Partners

Kuwait
26 August 2026

Interim condensed consolidated statement of profit or loss

	Notes	Three months ended		Nine months ended	
		31 July 2026 (Unaudited) KD	31 July 2025 (Unaudited) KD	31 July 2026 (Unaudited) KD	31 July 2025 (Unaudited) KD
Income					
Real estate rental income		1,614,693	1,716,904	4,893,614	5,040,776
Real estate expenses		(151,376)	(164,862)	(484,994)	(576,365)
		1,463,317	1,552,042	4,408,620	4,464,411
Revenue from contracts with customers		1,364,592	1,141,496	3,737,583	3,203,901
Cost of contracts with customers		(1,188,053)	(1,074,435)	(3,395,061)	(3,148,256)
		176,539	67,061	342,522	55,645
Gross profit		1,639,856	1,619,103	4,751,142	4,520,056
Share of results from associate	8	(972)	-	(972)	-
Gain on sale of investment properties		-	650,000	-	1,021,637
Management and incentive fees		101,993	77,864	288,890	235,429
Dividend Income		-	27,941	-	27,941
Other income		60,483	33,028	211,851	179,933
		1,801,360	2,407,936	5,250,911	5,984,996
Expenses and other charges					
Staff costs		(509,669)	(428,264)	(1,408,959)	(1,253,658)
Finance costs		(677,044)	(801,788)	(2,028,176)	(2,242,978)
General and administrative expenses		(557,208)	(415,056)	(1,578,905)	(1,284,658)
Provision charge for expected credit losses		(80,945)	(51,670)	(204,720)	(175,040)
		(1,824,866)	(1,696,778)	(5,220,760)	(4,956,334)
(Loss)/profit for the period before provisions for contribution to Kuwait Foundation for the Advancement of Science (KFAS), National Labour Support Tax (NLST) and Zakat		(23,506)	711,158	30,151	1,028,662
Provisions for KFAS, NLST and Zakat		-	(198,915)	(5,464)	(199,843)
(Loss)/profit for the period		(23,506)	512,243	24,687	828,819
(Loss)/profit for the period attributable to:					
Owners of the Parent Company		(23,506)	512,243	24,687	531,929
Non-controlling interests		-	-	-	296,890
(Loss)/profit for the period		(23,506)	512,243	24,687	828,819
Basic and diluted (loss)/earnings per share (Fils)	5	(0.08)	1.64	0.08	1.93

The notes set out on pages 7 to 17 form an integral part of this interim condensed consolidated financial information.

Interim condensed consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income

	Three months ended		Nine months ended	
	31 July 2026 (Unaudited) KD	31 July 2025 (Unaudited) KD	31 July 2026 (Unaudited) KD	31 July 2025 (Unaudited) KD
(Loss)/profit for the period	(23,506)	512,243	24,687	828,819
Other comprehensive loss: <i>Items that will not be reclassified subsequently to interim condensed consolidated statement of profit or loss</i>				
Net change in fair value of financial assets at fair value through other comprehensive income	(22,623)	(423,632)	(171,293)	(209,610)
Total other comprehensive loss for the period	(22,623)	(423,632)	(171,293)	(209,610)
Total comprehensive (loss)/income for the period	(46,129)	88,611	(146,606)	619,209
Total comprehensive (loss)/income for the period attributable to:				
Owners of the Parent Company	(46,129)	88,611	(146,606)	335,786
Non-controlling interests	-	-	-	283,423
Total comprehensive (loss)/income for the period	(46,129)	88,611	(146,606)	619,209

The notes set out on pages 7 to 17 form an integral part of this interim condensed consolidated financial information.

Interim condensed consolidated statement of financial position

	Notes	31 July 2026 (Unaudited) KD	31 October 2025 (Audited) KD	31 July 2025 (Unaudited) KD
Assets				
Cash and cash equivalents	6	1,254,888	3,705,716	6,221,933
Accounts receivable and other assets		931,738	1,739,091	1,241,066
Financial assets at fair value through other comprehensive income		2,305,151	2,476,444	2,387,419
Property under development	7	6,727,773	6,179,506	6,104,962
Investment in associate	8	999,028	-	-
Investment properties	9	82,988,000	82,988,000	80,906,797
Property and equipment	10	23,814,681	16,987,895	17,610,802
Total assets		119,021,259	114,076,652	114,472,979
Liabilities and Equity				
Liabilities				
Accounts payable and other liabilities		4,058,347	3,973,765	4,006,118
Islamic finance payables	11	51,889,154	52,279,330	52,821,888
Lease liabilities	12	16,922,863	9,133,390	9,427,226
Provision for employees' end of service benefits		687,619	589,078	558,286
Total liabilities		73,557,983	65,975,563	66,813,518
Equity				
Share capital	13	31,140,087	31,140,087	31,140,087
Share premium		77,200	77,200	77,200
Statutory reserve		5,063,746	5,063,746	4,752,964
General reserve		154,524	154,524	154,524
Cumulative changes in fair value		64,544	235,837	146,812
Retained earnings		8,963,175	11,429,695	11,387,874
Total equity		45,463,276	48,101,089	47,659,461
Total liabilities and equity		119,021,259	114,076,652	114,472,979



Fahad Abdulrahman Al Mukhaizem
Chairman



Abdulrahman Hamad Al Terkait
Vice Chairman and CEO

The notes set out on pages 7 to 17 form an integral part of this interim condensed consolidated financial information.

Interim condensed consolidated statement of changes in equity

	Equity attributable to the owners of Parent Company					Non-controlling interests		Total
	Share capital KD	Share premium KD	Statutory reserve KD	General reserve KD	Cumulative changes in fair value KD	Retained earnings KD	Sub total KD	
Balance at 1 November 2025 (audited)	31,140,087	77,200	5,063,746	154,524	235,837	11,429,695	48,101,089	- 48,101,089
Cash dividends (note 16)	-	-	-	-	-	(2,491,207)	(2,491,207)	- (2,491,207)
Total transactions with owners	-	-	-	-	-	(2,491,207)	(2,491,207)	- (2,491,207)
Profit for the period	-	-	-	-	-	24,687	24,687	- 24,687
Other comprehensive loss for the period	-	-	-	-	(171,293)	-	(171,293)	- (171,293)
Total comprehensive (loss)/income for the period	-	-	-	-	(171,293)	24,687	(146,606)	- (146,606)
Balance at 31 July 2026 (unaudited)	31,140,087	77,200	5,063,746	154,524	64,544	8,963,175	45,463,276	- 45,463,276
Balance at 1 November 2024 (audited)	25,114,998	77,200	4,752,964	154,524	(481,318)	6,322,040	35,940,408	11,099,844 47,040,252
Arising on merger	6,025,089	-	-	-	824,273	4,533,905	11,383,267	(11,383,267) -
Total transactions with owners	6,025,089	-	-	-	824,273	4,533,905	11,383,267	(11,383,267) -
Profit for the period	-	-	-	-	-	531,929	531,929	296,890 828,819
Other comprehensive loss for the period	-	-	-	-	(196,143)	-	(196,143)	(13,467) (209,610)
Total comprehensive (loss)/income for the period	-	-	-	-	(196,143)	531,929	335,786	283,423 619,209
Balance at 31 July 2025 (unaudited)	31,140,087	77,200	4,752,964	154,524	146,812	11,387,874	47,659,461	- 47,659,461

The notes set out on pages 7 to 17 form an integral part of this interim condensed consolidated financial information.

Interim condensed consolidated statement of cash flows

	Notes	Nine months ended 31 July 2026 (Unaudited) KD	Nine months ended 31 July 2025 (Unaudited) KD
OPERATING ACTIVITIES			
Profit for the period		24,687	828,819
Adjustments:			
Depreciation		2,419,567	2,208,311
Gain on disposals of investment properties		-	(1,021,637)
Gain on disposals of property and equipment		(10,609)	(17,000)
Gain on derecognition of lease liabilities		-	(18,591)
Share of results from associate	8	972	-
Interest income		(41,386)	(24,646)
Dividend income		-	(27,941)
Finance costs		1,985,462	2,242,978
Provision charge for expected credit losses		204,720	175,040
Provision charge for employees' end of service benefits		129,695	130,212
		4,713,108	4,475,545
Changes in operating assets and liabilities:			
Accounts receivable and other assets		360,601	(192,733)
Accounts payable and other liabilities		55,554	(156,976)
Employees' end of service benefits paid		(31,154)	(21,709)
Net cash from operating activities		5,098,109	4,104,127
INVESTING ACTIVITIES			
Additions to property and equipment		(142,395)	(396,191)
Proceeds from sale of property and equipment		-	30,000
Additions to property under development		(341,966)	(286,854)
Additions to investment properties		-	(2,249,725)
Investment in associate	8	(1,000,000)	-
Proceeds from sale of investment properties		-	4,800,000
Interest income received		41,386	24,646
Dividends income received		-	27,941
Net change in term deposits with original maturing exceeding three months		100,000	-
Net cash (used in)/from investing activities		(1,342,975)	1,949,817
FINANCING ACTIVITIES			
Finance costs paid		(1,971,903)	(1,962,024)
Net change in Islamic finance payables		(315,898)	1,376,219
Dividends paid		(2,462,179)	(27,943)
Lease liabilities paid	12	(1,355,982)	(1,286,891)
Net cash used in financing activities		(6,105,962)	(1,900,639)
Net (decrease)/increase in cash and cash equivalents		(2,350,828)	4,153,305
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	6	3,280,716	1,743,628
Cash and cash equivalents at the end of the period	6	929,888	5,896,933
Material non-cash transactions:			
Additions to property under development		-	(5,818,108)
Lease liabilities	12	8,791,455	5,713,499
Property and equipment	10	(9,022,455)	(523,037)
Sale of investment properties		-	530,506
Accounts receivable and other assets		231,000	197,140
Investment properties		-	(100,000)

The notes set out on pages 7 to 17 form an integral part of this interim condensed consolidated financial information.

Notes to the interim condensed consolidated financial information

1 Incorporation and activities of the Parent Company

Arkan Al-Kuwait Real Estate Company – K.S.C.P. (the “Parent Company”) was incorporated on 5 August 2003 as a Kuwaiti Shareholding Company in accordance with the provisions of the Commercial Companies Law in the State of Kuwait. The Parent Company’s shares are listed on Boursa Kuwait.

The Group comprises the Parent Company and its subsidiaries (together referred as “the Group”).

The main activities of the Parent Company are as follows:

- Real estate valuation services.
- Managing others' properties.
- Buying and selling of land and real estate.
- Buying and selling of land and real estate for the company’s own account only.
- Buying and selling of resorts.
- Management and leasing of owned or rented properties.
- Management and leasing of owned or rented properties (residential).
- Management and operation of hotel apartments
- Owning real estate and movables for the benefit of the company.
- General cleaning services for buildings.
- Building maintenance services.
- Public facilities management.
- Owns the real estate and movables necessary to carry out its work within the limits permitted in accordance with the law.
- Management and operations of the shareholding Company

The Parent Company carries out its activities in accordance with the principles of Islamic Shari'a. In no case shall any of the abovementioned objectives be construed as authorizing the Parent Company to directly or indirectly engage in any acts of usury, whether in the form of interest or any other form.

The Parent Company’s head office is located in Sharq, Al Hamra Tower 66th Floor – and its registered postal address is P.O. Box 20678, Safat 13067, State of Kuwait.

This interim condensed consolidated financial information for the nine-month period ended 31 July 2026 was authorised for issue by the Parent Company’s board of directors on 26 August 2026.

2 Basis of preparation

The interim condensed consolidated financial information of the Group for the nine-month period ended 31 July 2026 has been prepared in accordance with International Accounting Standard 34 “Interim Financial Reporting”.

The annual consolidated financial statements for the year ended 31 October 2025 were prepared in accordance with the IFRS Accounting Standards as issued by the International Accounting Standards Board (“IASB”) (“IFRS Accounting Standards”).

Notes to the interim condensed consolidated financial information (continued)

2 Basis of preparation (continued)

The interim condensed consolidated financial information has been presented in Kuwaiti Dinar (“KD”) which is the functional and presentation currency of the Parent Company.

The interim condensed consolidated financial information does not include all information and disclosures required for complete financial statements prepared in accordance with the IFRS Accounting Standards. In the opinion of management, all adjustments consisting of normal recurring accruals considered necessary for a fair presentation have been included.

Operating results for the nine-month period ended 31 July 2026 are not necessarily indicative of the results that may be expected for the financial year ending 31 October 2026. For further details, refer to the consolidated financial statements and its related disclosures for the year ended 31 October 2025.

3 Changes in accounting policies

The accounting policies used in the preparation of this interim condensed consolidated financial information are consistent with those used in the preparation of the annual consolidated financial statements for the year ended 31 October 2025, except for the new accounting policy for investment in associate as described in Note 3.1 and the adoption of the amendments to the IFRS Accounting Standards effective as of 1 January 2026 as described in Note 3.2. The Group has not early adopted any standard, interpretation or amendment that has been issued but is not yet effective.

3.1 Investment in associate

Associates are those entities over which the Group is able to exert significant influence but which are neither subsidiaries nor joint ventures. Investments in associates are initially recognised at cost and subsequently accounted for using the equity method. Any goodwill or fair value adjustment attributable to the Group’s share in the associate is not recognised separately and is included in the amount recognised as investment in associates.

Under the equity method, the carrying amount of the investment in associates is increased or decreased to recognise the Group’s share of the profit or loss and other comprehensive income of the associate, adjusted where necessary to ensure consistency with the accounting policies of the Group.

Unrealised gains and losses on transactions between the Group and its associates and joint ventures are eliminated to the extent of the Group’s interest in those entities. Where unrealised losses are eliminated, the underlying asset is also tested for impairment.

The difference in reporting dates of the associates and the Group is not more than three months. Adjustments are made for the effects of significant transactions or events that occur between that date and the date of the Group’s consolidated financial statements. The associate’s accounting policies conform to those used by the Group for like transactions and events in similar circumstances.

Upon loss of significant influence over the associate, the Group measures and recognises any retaining investment at its fair value. Any differences between the carrying amount of the associate upon loss of significant influence and the fair value of the remaining investment and proceeds from disposal are recognised in the consolidated statement of profit or loss.

Notes to the interim condensed consolidated financial information (continued)

3 Changes in accounting policies (continued)

3.2 New and amended IFRS Accounting Standards adopted by the Group

The following amendments to IAS 21 were effective for the current period:

IAS 21 Amendments – Lack of exchangeability

The amendments to IAS 21 addresses determination of exchange rate when there is long term lack of exchangeability. The amendments:

- Specify when a currency is exchangeable into another currency and when it is not — a currency is exchangeable when an entity is able to exchange that currency for the other currency through markets or exchange mechanisms that create enforceable rights and obligations without undue delay at the measurement date and for a specified purpose; a currency is not exchangeable into the other currency if an entity can only obtain an insignificant amount of the other currency.
- Specify how an entity determines the exchange rate to apply when a currency is not exchangeable — when a currency is not exchangeable at the measurement date, an entity estimates the spot exchange rate as the rate that would have applied to an orderly transaction between market participants at the measurement date and that would faithfully reflect the economic conditions prevailing.
- Require the disclosure of additional information when a currency is not exchangeable — when a currency is not exchangeable an entity discloses information that would enable users of its financial statements to evaluate how a currency's lack of exchangeability affects, or is expected to affect, its financial performance, financial position and cash flows.

The adoption of the amendments did not have a significant impact on the Group's interim condensed consolidated financial information.

4 Judgement and estimates

The preparation of interim condensed consolidated financial information requires management to make judgements, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets and liabilities, income and expense. Actual results may differ from these estimates.

In preparing this interim condensed consolidated financial information, the significant judgements made by management in applying the Group's accounting policies and the key sources of estimation uncertainty were the same as those that applied to the annual audited consolidated financial statements as at and for the year ended 31 October 2025, except as shown below:

Significant influence

Significant influence exists when the size of an entity's own voting rights relative to the size and dispersion of other vote holders, give the entity the practical ability unilaterally to direct the relevant activities of the company

5 Basic and diluted (loss)/earnings per share

Basic and diluted (loss)/earnings per share is calculated by dividing the (loss)/profit for the period attributable to the owners of the Parent Company by weighted average number of shares outstanding during the period, excluding treasury shares. As there are no dilutive instruments outstanding, basic and diluted (loss)/earnings per share are identical.

Notes to the interim condensed consolidated financial information (continued)

5 Basic and diluted (loss)/earnings per share (continued)

	Three months ended		Nine months ended	
	31 July 2026 (Unaudited) KD	31 July 2025 (Unaudited) KD	31 July 2026 (Unaudited) KD	31 July 2025 (Unaudited) KD
(Loss)/profit for the period attributable to owners of the Parent Company (KD)	(23,506)	512,243	24,687	531,929
Weighted average number of shares outstanding during the period (excluding treasury shares) (shares)	311,400,877	311,400,877	311,400,877	276,088,998
Basic and diluted (loss)/earnings per share (Fils)	(0.08)	1.64	0.08	1.93

6 Cash and cash equivalents

	31 July 2026 (Unaudited) KD	31 October 2025 (Audited) KD	31 July 2025 (Unaudited) KD
Cash and bank balances	904,888	1,830,716	3,846,933
Term deposits	350,000	1,875,000	2,375,000
Cash and cash equivalents as per interim condensed consolidated statement of financial position	1,254,888	3,705,716	6,221,933
Less: term deposits with original maturity exceeding three months (note 6.1)	(325,000)	(425,000)	(325,000)
Cash and cash equivalents for the purpose of interim condensed consolidated statement of cash flows	929,888	3,280,716	5,896,933

6.1 Term deposits with an amount of KD225,000 are restricted as collateral against letters of guarantee issued in connection with a lease contract (note 7.1).

7 Property under development

	31 July 2026 (Unaudited) KD	31 October 2025 (Audited) KD	31 July 2025 (Unaudited) KD
Right of use asset (note 7.1)	5,572,527	5,572,527	5,572,527
Capital work in progress	1,155,246	606,979	532,435
	6,727,773	6,179,506	6,104,962

The movement of property under development is as follows:

	31 July 2026 (Unaudited) KD	31 October 2025 (Audited) KD	31 July 2025 (Unaudited) KD
Balance at the beginning of the period/year	6,179,506	-	-
Additions – right of use asset	-	5,572,527	5,572,527
Additions – capital expenditures (note 7.2)	548,267	606,979	532,435
Balance at the end of the period	6,727,773	6,179,506	6,104,962

Notes to the interim condensed consolidated financial information (continued)

7 Property under development (continued)

- 7.1 Right of use asset represents a lease contract for land located in Sabah Al-Ahmad Marine area for the purpose of establishing a commercial and entertainment project for a period of 23 years, including 3 years grace period.
- 7.2 During the period, the Group capitalised finance costs from lease liabilities amount of KD206,301 (31 October 2025: KD185,688 and 31 July 2025: KD117,935).

8 Investment in associate

During the period, the Group, together with other parties, including related party, incorporated a new entity in Kuwait, Al Muthanna Real Estate Development Company K.S.C. (Closed), with paid-up share capital of KD5,000,000. The Group holds 20% of the share capital of the new entity and management has determined that the Group has the ability to exercise significant influence over the investee. Accordingly, the Group's investment in that investee, amounting to KD1,000,000, has been classified as an investment in an associate.

The movement of investment in associate is as follows:

	31 July 2026 (Unaudited) KD
Balance as of beginning of the period	-
Addition	1,000,000
Share of results	(972)
Balance at the end of the period	999,028

9 Investment properties

The Group's investment properties are located in Kuwait and categorised as follows:

	31 July 2026 (Unaudited) KD	31 October 2025 (Audited) KD	31 July 2025 (Unaudited) KD
<i>Leased properties:</i>			
Land and buildings (note 9.1)	683,611	683,611	1,077,074
<i>Owned properties:</i>			
Land and buildings	82,304,389	82,304,389	79,829,723
	82,988,000	82,988,000	80,906,797

- 9.1 Leased properties represent developed properties under the BOT contracts signed with the Ministry of Finance - State Properties department.
- 9.2 Investment properties with carrying value of KD76,815,389 (31 October 2025: KD69,925,389 and 31 July 2025: KD68,739,723) are pledged against Islamic finance payables (note 11).

Notes to the interim condensed consolidated financial information (continued)

10 Property and equipment

During the period, the Group had additions to right-of-use assets of KD9,022,455, representing a new lease contract for the purpose of using, operating and developing a site located in the Seafront area for a period of 17 years, including 2 years grace period. A corresponding lease liability of KD8,791,455, net of an advance payment of KD231,000, has been recognised in respect of this lease contract (note 12).

During the period, the Group capitalised finance costs to assets under construction from lease liabilities amount of KD21,595.

11 Islamic finance payables

	31 July 2026 (Unaudited) KD	31 October 2025 (Audited) KD	31 July 2025 (Unaudited) KD
Gross amount	53,372,344	54,717,556	53,589,472
Less: deferred costs	(1,483,190)	(2,438,226)	(767,584)
	51,889,154	52,279,330	52,821,888

As of 31 July 2026, the outstanding Islamic finance payables carry effective profit rate ranging from 4.6% to 5.5% per annum (31 October 2025: 4.85% to 5.75% and 31 July 2025: 5 % to 6%) and are payable in various instalments ending in December 2030.

Islamic financing payables are secured against pledge of certain investment properties (note 9).

The Islamic finance payables due for repayment as follows:

	31 July 2026 (Unaudited) KD	31 October 2025 (Audited) KD	31 July 2025 (Unaudited) KD
Within one year	10,344,410	9,947,855	7,471,843
Over one year	41,544,744	42,331,475	45,350,045
	51,889,154	52,279,330	52,821,888

12 Lease liabilities

The Group has leases for the properties and vehicles under operating lease contracts. Lease liabilities presented in the interim condensed consolidated statement of financial position consist of following:

	31 July 2026 (Unaudited) KD	31 October 2025 (Audited) KD	31 July 2025 (Unaudited) KD
Balance at the beginning of the period/year	9,133,390	4,918,253	4,918,253
Additions	8,830,328	5,829,190	5,829,190
Disposals	(606)	(252,217)	(252,217)
Finance costs charged for the period/year	315,733	319,250	218,891
Settled during the period/year	(1,355,982)	(1,681,086)	(1,286,891)
Balance at the end of the period/year	16,922,863	9,133,390	9,427,226

Notes to the interim condensed consolidated financial information (continued)

12 Lease liabilities (continued)

Additions for the current period mainly represent the lease liabilities amount of KD8,791,455 arising from a new lease contract entered into with Touristic Enterprises Company ("TEC") for the purpose of using, operating and developing a site located in the Seafront area. The lease term is 17 years, including a two-year grace period. Under the terms of the lease contract, the Group's right to use the site commences only upon delivery of the site by TEC. If the site is not delivered, the contract is deemed null and void. The site was delivered to the Group, and accordingly the Group has recognised a right-of-use asset within property and equipment of KD9,022,455 (note 10), and the corresponding lease liability, in this interim condensed consolidated financial information.

Future minimum lease payments are as follows:

	Minimum lease payments due		
	Within 1 year KD	Over 1 Year KD	Total KD
31 July 2026 (Unaudited)			
Lease payments	1,627,803	24,280,737	25,908,540
Finance charges	(783,465)	(8,202,212)	(8,985,677)
Net present values	844,338	16,078,525	16,922,863
31 October 2025 (Audited)			
Lease payments	1,629,403	11,936,713	13,566,116
Finance charges	(380,492)	(4,052,234)	(4,432,726)
Net present values	1,248,911	7,884,479	9,133,390
31 July 2025 (Unaudited)			
Lease payments	1,743,003	12,225,069	13,968,072
Finance charges	(123,332)	(4,417,514)	(4,540,846)
Net present values	1,619,671	7,807,555	9,427,226

13 Share Capital

At 31 July 2026, the authorised, issued and paid-up share capital of the Parent Company comprises of 311,400,877 shares of 100 Fils each (31 October 2025 and 31 July 2025: 311,400,877 shares of 100 Fils each). All shares are cash shares.

14 Related party transactions

Related parties represent associate, directors and key management personnel of the Group, major shareholders, and companies in which directors and key management personnel of the Group are principal owners or over which they are able to exercise significant influence or joint control. Pricing policies and terms of these transactions are approved by the Group's management.

Notes to the interim condensed consolidated financial information (continued)

14 Related party transactions (continued)

Details of significant related party balances and transactions are as follows:

	31 July 2026 (Unaudited) KD	31 October 2025 (Audited) KD	31 July 2025 (Unaudited) KD
Balances included in the interim condensed consolidated statement of financial position:			
Accounts payable and other liabilities	-	60,677	60,677
Salaries and short-term benefits (included in accounts payable and other liabilities)	94,458	284,490	102,235
Provision for employees' end of service benefits	294,489	266,838	215,034
Board of directors' remuneration (included in accounts payable and other liabilities)	-	53,000	-
	388,947	665,005	377,946
Transactions included in the interim condensed consolidated statement of profit and loss:			
	Three months ended	Three months ended	Nine months ended
	31 July	31 July	31 July
	2026	2025	2026
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)
	KD	KD	KD
Real estate rental income	99,240	99,240	297,720
	68,899	71,890	203,483
Salaries and short-term benefits	9,406	14,161	45,172
End of service benefits	78,305	86,051	248,655
			256,737

15 Segmental analysis

The Group activities are concentrated in three main segments: real estate, investments and services. The segments' results are reported to the Group's key management. The segment results, profits, assets and liabilities are not measured based on the geographic locations, since all assets and liabilities fall within the State of Kuwait.

The following is the segment analysis which is consistent with the internal reports submitted to the Group's management:

	Real estate KD	Investments KD	Services KD	Total KD
31 July 2026 (Unaudited)				
Total revenue	5,105,465	(972)	4,026,473	9,130,966
Expenses and other charges	(4,306,905)	-	(4,793,910)	(9,100,815)
Profit/(loss) for the period before provisions for KFAS, NLST and Zakat	798,560	(972)	(767,437)	30,151
31 July 2025 (Unaudited)				
Total revenue	6,242,346	27,941	3,439,330	9,709,617
Expenses and other charges	(4,394,762)	-	(4,286,193)	(8,680,955)
Profit/(loss) for the period before provisions for KFAS, NLST and Zakat	1,847,584	27,941	(846,863)	1,028,662

Notes to the interim condensed consolidated financial information (continued)

15 Segmental analysis (continued)

	Real estate KD	Investments KD	Services KD	Total KD
31 July 2026 (Unaudited)				
Assets	101,458,963	3,304,179	14,258,117	119,021,259
Liabilities	(52,952,486)	-	(20,605,497)	(73,557,983)
Net assets	48,506,477	3,304,179	(6,347,380)	45,463,276
31 October 2025 (Audited)				
Assets	95,333,302	2,476,444	16,266,906	114,076,652
Liabilities	(44,359,179)	-	(21,616,384)	(65,975,563)
Net assets	50,974,123	2,476,444	(5,349,478)	48,101,089
31 July 2025 (Unaudited)				
Assets	93,446,928	4,237,419	16,788,632	114,472,979
Liabilities	(45,019,450)	-	(21,794,068)	(66,813,518)
Net assets	48,427,478	4,237,419	(5,005,436)	47,659,461

16 Annual general assembly

The Annual General Assembly of the shareholders of the Parent Company held on 21 January 2026 approved the consolidated financial statements for the year ended 31 October 2025 and the Board of Directors' proposal to distribute cash dividends of 8 fils per share (2024: Nil). Furthermore, the General Assembly approved the Board of Directors' proposal to distribute directors' remuneration of KD53,000 for the year then ended (2024: Nil).

17 Contingent liabilities and commitments

Contingent liabilities and commitments at the reporting date are as follows:

	31 July 2026 (Unaudited) KD	31 October 2025 (Audited) KD	31 July 2025 (Unaudited) KD
Issued letters of guarantee	3,375,206	1,828,490	1,430,885
Capital commitments on property under development	1,007,313	694,619	545,658
	4,382,519	2,523,109	1,976,543

18 Fair value measurement

18.1 Fair value hierarchy

Fair value represents the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.

Financial assets and financial liabilities measured at fair value in the interim condensed consolidated statement of financial position are grouped into three Levels of a fair value hierarchy. The three Levels are defined based on the observability of significant inputs to the measurement, as follows:

Notes to the interim condensed consolidated financial information (continued)

18 Fair value measurement (continued)

18.1 Fair value hierarchy (continued)

- Level 1 fair value measurements are those derived from quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities;
- Level 2 fair value measurements are those derived from inputs other than quoted prices that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices); and
- Level 3 fair value measurements are those derived from valuation techniques that include inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

The carrying amounts of the Group's financial assets and liabilities as stated in the interim condensed consolidated statement of financial position are as follows:

	31 July 2026 (Unaudited) KD	31 October 2025 (Audited) KD	31 July 2025 (Unaudited) KD
Financial assets:			
At amortised cost:			
Accounts receivable and other assets	617,352	1,445,571	1,092,685
Cash and cash equivalents	1,254,888	3,705,716	6,221,933
At fair value:			
Financial assets at fair value through other comprehensive income	2,305,151	2,476,444	2,387,419
	4,177,391	7,627,731	9,702,037
Financial liabilities:			
At amortised cost:			
Islamic finance payables	51,889,154	52,279,330	52,821,888
Lease liabilities	16,922,863	9,133,390	9,427,226
Provision for employees' end of service benefits	687,619	589,078	558,286
Accounts payable and other liabilities	1,813,502	2,150,728	2,135,871
	71,313,138	64,152,526	64,943,271

Management considers that the carrying amounts of financial assets and all financial liabilities, which are stated at amortized cost, approximate their fair values.

The level within which the financial asset or liability is classified is determined based on the lowest level of significant input to the fair value measurement.

The financial assets and liabilities measured at fair value on a recurring basis in the interim condensed consolidated statement of financial position are grouped into the fair value hierarchy under level 3.

There have been no transfers between levels during the reporting period.

Level 3 fair value measurements

The Group's measurement of financial assets and liabilities classified in level 3 uses valuation techniques inputs that are not based on observable market data. The financial instruments within this level can be reconciled from beginning to ending balances as follows:

Notes to the interim condensed consolidated financial information (continued)

18 Fair value measurement (continued)

18.1 Fair value hierarchy (continued)

Level 3 fair value measurements (continued)

	31 July 2026 (Unaudited) KD	31 October 2025 (Audited) KD	31 July 2025 (Unaudited) KD
Balance at the beginning of the period/year	2,476,444	2,597,029	2,597,029
Change in fair value	(171,293)	(120,585)	(209,610)
Balance at the end of the period/year	2,305,151	2,476,444	2,387,419

The methods and valuation techniques used for the purpose of measuring fair value are unchanged compared to the previous reporting period.

19 Geopolitical developments

Management has considered the ongoing geopolitical developments in the Middle East and any other relevant market or economic developments. Based on the information available to date, these events have not had a material impact on the Group or on the fair value of its investments, nor has the management identified any other subsequent events or transactions that would require adjustment to, or disclosure in, this interim condensed consolidated financial information. Management continues to monitor the situation and its potential implications for the Group as it evolves.

About Grant Thornton

Grant Thornton is a global network of 80,000 people in member firms in over 150 countries with a common goal — to help you realise your ambitions. Which is why our network combines global scale and capability with local insights and understanding. So, whether you're growing in one market or many, looking to operate more effectively, managing risk and regulation, or realising stakeholder value, our member firms have the assurance, tax and advisory capabilities you need with the quality you expect.

Grant Thornton - Al-Qatami, Al-Aiban and Partners, established in 1973, is one of the oldest public accounting firms in the State of Kuwait and has been a full member of Grant Thornton International since 1985. This affiliation helps us draw on the expertise and resources of the international organization to provide world class professional services to our clients in Kuwait.

We invest in listening, building relationships and understanding your concerns to deliver an experience that's more personal, agile and proactive.

We work at the pace that matters. Yours.

That's why we celebrate fresh thinking and diverse perspectives to find better solutions.

We don't predict the future. We help you shape it.

"Grant Thornton" refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires. "GTIL" refers to Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another's acts or omissions.

© 2026 Grant Thornton – Al-Qatami, Al-Aiban & Partners
All Rights Reserved

grantthornton.com.kw