شركة المباني ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

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

المحتويات	الصفحة
تقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل	1
بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)	2
بيان الأرباح أو الخسائر 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)	7 - 6
إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)	18 - 8

نبني المستقبل بثقة

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

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

تقرير حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
إلى حضرات السادة أعضاء مجلس إدارة شركة المباني ش.م.ك.ع.

مقدمة

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

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 *"مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل مراقب الحسابات المستقل للمنشأة"* المتعلق بمهام المراجعة. تتمثل مراجعة المعلومات المالية المرحلية في توجيه الاستفسارات بصفة رئيسية إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات الأخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وعليه، فإنه لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. وبالتالي فإننا لا نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

النتيجة

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

استناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. ونبين أيضاً حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا أنه لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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

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

3 نوفمبر 2026
الكويت

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

	إيضاحات	30 سبتمبر 2026 ألف دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2025 ألف دينار كويتي	30 سبتمبر 2025 ألف دينار كويتي
الموجودات				
الموجودات غير المتداولة				
ممتلكات ومعدات		**136,169**	139,174	138,029
عقارات استثمارية	3	**1,801,081**	1,487,108	1,375,111
موجودات حق الاستخدام		**82,112**	63,616	66,573
استثمار في شركات زميلة		**64,118**	63,432	63,114
دفعات مسددة مسبقًا ودفعات مقدمًا		**73,489**	64,099	60,173
استثمارات في أوراق مالية		**1,886**	1,873	1,874
		2,158,855	1,819,302	1,704,874
الموجودات المتداولة				
أرصدة مستحقة من شركات زميلة	9	**1,169**	318	565
ذمم مدينة وموجودات أخرى		**90,529**	56,063	65,496
نقد وودائع قصيرة الأجل	4	**81,632**	75,545	93,646
		173,330	131,926	159,707
مجموع الموجودات		**2,332,185**	1,951,228	1,864,581
حقوق الملكية والمطلوبات				
حقوق الملكية				
رأس المال	10	**156,760**	147,887	147,887
علاوة إصدار أسهم		**16,505**	16,505	16,505
احتياطي إجباري		**92,023**	92,023	83,083
احتياطي اختياري		**92,023**	92,023	83,083
احتياطي أسهم خزينة		**42**	42	42
احتياطي ترجمة عملات أجنبية		**7,766**	7,415	7,031
احتياطي القيمة العادلة		**(1,216)**	(1,234)	(1,234)
احتياطيات أخرى		**(1,342)**	(1,342)	(2,029)
أرباح مرحلة		**390,152**	382,207	382,998
حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم		**752,713**	735,526	717,366
الحصص غير المسيطرة		**134,781**	106,433	98,762
مجموع حقوق الملكية		**887,494**	841,959	816,128
المطلوبات غير المتداولة				
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		**8,005**	7,175	7,007
قروض وسلف	5	**1,072,392**	835,494	625,147
مطلوبات عقود الإيجار		**73,516**	65,191	64,335
مطلوبات غير متداولة أخرى		**110,742**	86,613	77,992
		1,264,655	994,473	774,481
المطلوبات المتداولة				
قروض وسلف	5	**105,379**	43,853	198,785
مطلوبات عقود الإيجار		**13,464**	424	482
ذمم تجارية دائنة وأخرى		**61,193**	70,519	74,705
		180,036	114,796	273,972
إجمالي المطلوبات		**1,444,691**	1,109,269	1,048,453
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		**2,332,185**	1,951,228	1,864,581

محمد عبد العزيز الشايع
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءًا لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

	ايضاحات	الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
		2026 ألف دينار كويتي	2025 ألف دينار كويتي	2026 ألف دينار كويتي	2025 ألف دينار كويتي
الإيرادات					
إيرادات من عقارات استثمارية		**30,366**	29,692	**88,513**	87,837
إيرادات من عمليات الفنادق		**3,845**	4,227	**11,088**	14,556
		34,211	33,919	**99,601**	102,393
تكلفة الإيرادات					
مصاريف عقار استثماري		**(7,117)**	(6,085)	**(20,071)**	(19,611)
مصروف استهلاك محمل على عقارات استثمارية	3	**(2,841)**	(2,841)	**(8,521)**	(8,521)
مصاريف عملية الفنادق		**(3,127)**	(3,406)	**(8,844)**	(10,623)
مصروف استهلاك محمل على عقارات فندقية		**(1,038)**	(1,027)	**(3,114)**	(3,076)
		(14,123)	(13,359)	**(40,550)**	(41,831)
مجمل الربح		**20,088**	20,560	**59,051**	60,562
إيرادات أخرى		**1,516**	1,245	**4,106**	3,502
ربح من بيع أصل محتفظ به للبيع	3	-	-	-	21,555
حصة في نتائج شركات زميلة		**67**	37	**564**	518
مصاريف عمومية وإدارية		**(4,943)**	(2,295)	**(10,149)**	(9,496)
تكاليف تمويل		**(2,144)**	(1,712)	**(5,551)**	(6,279)
الربح قبل الضريبة		**14,584**	17,835	**48,021**	70,362
مصروف الضريبة	7	**(725)**	(823)	**(2,197)**	(3,304)
ربح الفترة		**13,859**	17,012	**45,824**	67,058
العائد لـ:					
مساهمي الشركة الأم		**14,013**	17,178	**46,395**	67,473
الحصص غير المسيطرة		**(154)**	(166)	**(571)**	(415)
		13,859	17,012	**45,824**	67,058
ربحية السهم الأساسية والمخففة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)	8	**8.94**	10.96	**29.60**	43.04

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

	الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
	2026 ألف دينار كويتي	2025 ألف دينار كويتي	**2026 ألف دينار كويتي**	2025 ألف دينار كويتي
ربح الفترة	**13,859**	17,012	**45,824**	67,058
(الخسارة) الدخل الشامل الآخر				
دخل شامل آخر لن يعاد تصنيفه إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة (بالصافي بعد الضريبة):				
صافي الربح من أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	(21)	18	22
دخل شامل آخر قد يعاد تصنيفه إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة (بالصافي بعد الضريبة):				
فروق صرف عملات ناتجة من ترجمة عمليات أجنبية	**(2,154)**	(314)	**4,311**	(1,395)
(الخسارة) الدخل الشامل الآخر للفترة	**(2,154)**	(335)	**4,329**	(1,373)
إجمالي الدخل الشامل للفترة	**11,705**	16,677	**50,153**	65,685
العائد لـ:				
مساهمي الشركة الأم	**11,846**	16,939	**46,764**	67,394
الحصص غير المسيطرة	**(141)**	(262)	**3,389**	(1,709)
	11,705	16,677	**50,153**	65,685

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

	حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم										
	رأس المال ألف دينار كويتي	علاوة إصدار أسهم ألف دينار كويتي	احتياطي إجباري ألف دينار كويتي	احتياطي اختياري ألف دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة ألف دينار كويتي	احتياطي ترجمة عملات أجنبية ألف دينار كويتي	احتياطي القيمة العادلة ألف دينار كويتي	احتياطيات أخرى ألف دينار كويتي	أرباح مرحلة ألف دينار كويتي	الإجمالي الفرعي ألف دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة ألف دينار كويتي	مجموع حقوق الملكية ألف دينار كويتي
كما في 1 يناير 2026 (مدقق)	**147,887**	**16,505**	**92,023**	**92,023**	**42**	**7,415**	**(1,234)**	**(1,342)**	**382,207**	**735,526**	**106,433**	**841,959**
ربح (خسارة) الفترة	-	-	-	-	-	-	-	-	46,395	46,395	(571)	45,824
الدخل الشامل الآخر للفترة	-	-	-	-	-	351	18	-	-	369	3,960	4,329
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	-	-	-	351	18	-	46,395	46,764	3,389	50,153
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 10.2)	-	-	-	-	-	-	-	-	(29,577)	(29,577)	-	(29,577)
إصدار أسهم منحة (إيضاح 10.2)	8,873	-	-	-	-	-	-	-	(8,873)	-	-	-
خطة مساهمة الحصص غير المسيطرة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,959	24,959
كما في 30 سبتمبر 2026	**156,760**	**16,505**	**92,023**	**92,023**	**42**	**7,766**	**(1,216)**	**(1,342)**	**390,152**	**752,713**	**134,781**	**887,494**
كما في 1 يناير 2025 (مدقق)	139,516	16,505	83,083	83,083	42	7,131	(1,372)	(2,029)	343,545	669,504	83,441	752,945
ربح (خسارة) الفترة	-	-	-	-	-	-	-	-	67,473	67,473	(415)	67,058
(الخسارة) الدخل الشامل الآخر للفترة	-	-	-	-	-	(100)	138	-	(117)	(79)	(1,294)	(1,373)
إجمالي (الخسارة) الدخل الشامل للفترة	-	-	-	-	-	(100)	138	-	67,356	67,394	(1,709)	65,685
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 10.2)	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,532)	(19,532)	-	(19,532)
إصدار أسهم منحة (إيضاح 10.2)	8,371	-	-	-	-	-	-	-	(8,371)	-	-	-
خطة مساهمة الحصص غير المسيطرة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,030	17,030
كما في 30 سبتمبر 2025	147,887	16,505	83,083	83,083	42	7,031	(1,234)	(2,029)	382,998	717,366	98,762	816,128

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءًا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

	ايضاحات	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 ألف دينار كويتي	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 ألف دينار كويتي
الأنشطة التشغيلية			
الربح قبل الضريبة		**48,021**	70,362
تعديلات لمطابقة الربح قبل الضريبة بصافي التدفقات النقدية:			
استهلاك عقارات استثمارية وفندقية		**12,756**	12,466
استهلاك موجودات حق الاستخدام		**6,807**	6,406
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		**1,010**	779
صافي (ربح) خسارة استثمارات		**(1)**	1
تكاليف تمويل		**5,551**	6,279
إيرادات وديعة بنكية		**(2,540)**	(3,833)
ربح من بيع أصل محتفظ به للبيع	3	-	(21,555)
(رد) تحميل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين		**(650)**	2,144
حصة في نتائج شركات زميلة		**(564)**	(518)
		70,390	72,531
التغيرات في رأس المال العامل:			
أرصدة مستحقة من شركات زميلة		**(113)**	(157)
ذمم مدينة ودفعات مسددة مسبقًا وموجودات أخرى		**(38,767)**	(35,494)
ذمم تجارية دائنة وأخرى		**(26,897)**	(13,178)
مطلوبات غير متداولة أخرى		**835**	1,490
التدفقات النقدية الناتجة من العمليات		**5,448**	25,192
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة		**(169)**	(92)
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة مدفوعة		**(714)**	(724)
ضرائب مدفوعة		**(4,036)**	(3,054)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية		**529**	21,322
الأنشطة الاستثمارية			
شراء ممتلكات ومعدات		**(1,223)**	(1,021)
إضافات إلى عقارات استثمارية		**(221,963)**	(177,748)
إضافات إلى استثمار في شركات زميلة		**(1,071)**	(5,928)
عائدات من بيع أصل محتفظ به للبيع	3	-	28,000
عائدات من بيع استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع		**5**	-
توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة		**428**	357
الحركة في وديعة لأجل ذات فترات استحقاق أصلية تتجاوز 3 أشهر	4	**30,698**	59,816
إيرادات مستلمة من ودائع بنكية		**1,896**	2,900
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية		**(191,230)**	(93,624)
الأنشطة التمويلية			
متحصلات من قروض وسلف		**312,244**	199,721
سداد قروض وسلف		**(19,500)**	(58,526)
سداد أصل مبلغ مطلوبات عقود الإيجار		**(9,441)**	(8,943)
سداد فائدة لمطلوبات عقود الإيجار		**(429)**	(1,922)
رسوم ترتيبات قروض مدفوعة		**(3,795)**	-
توزيعات أرباح مدفوعة		**(29,577)**	(19,532)
تكاليف تمويل مدفوعة		**(48,686)**	(39,482)
تمويل مستلم من الحصص غير المسيطرة		**24,959**	17,030
صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية		**225,775**	88,346
صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل		**35,074**	16,044
تأثير ترجمة عملات أجنبية		**960**	(633)
النقد والأرصدة البنكية في 1 يناير		**22,530**	10,130
النقد والنقد المعادل في 30 سبتمبر	4	**58,564**	25,541

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءًا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

معاملات جوهرية غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع:

	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
	2026	*2025*
	ألف	*ألف*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*
الأنشطة التشغيلية		
مدينون وموجودات أخرى ومدفوعات مقدمًا	-	1,278
الحركة في المطلوبات غير المتداولة	**23,294**	20,072
الحركة في الذمم التجارية الدائنة والأخرى	**20,122**	31,620
الأنشطة الاستثمارية		
إضافات إلى عقارات استثمارية	**(48,503)**	(47,540)
إضافات إلى موجودات حق الاستخدام	**(27,606)**	(51,276)
الأنشطة التمويلية		
تمويل من البنوك	**5,680**	4,232
إضافات إلى مطلوبات عقود الإيجار	**27,606**	53,637

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة المباني ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعين بـ "المجموعة") للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم الصادر بتاريخ 3 نوفمبر 2026.

تمت الموافقة على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 من قبل مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 8 مارس 2026. تم الإفصاح عن توزيعات الأرباح المعلنة والمعتمدة من قبل المجموعة في إيضاح 10.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة عامة تم تسجيلها وتأسيسها في دولة الكويت في سنة 1964. إن العنوان البريدي المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 5132، الصفاة 13052، دولة الكويت. فيما يلي الأهداف الرئيسية للشركة الأم:

- إقامة المباني في الوحدات الجاهزة وتنفيذ أعمال الإنشاءات الأخرى. ولتحقيق الغرض نفسه، يجوز للشركة الأم القيام بما يلي:
  - إنشاء المصانع والمنشآت لتحقيق أغراضها
  - المتاجرة في كافة المواد والأدوات والمكائن ذات الصلة بطبيعة أعمالها
  - تنفيذ أعمال الإنشاءات
  - الاستثمار في أعمال الإنشاء وإعادة البناء والإسكان
- إنشاء المباني ومراكز التسوق والمعارض التجارية والمتاجر والمستودعات بمختلف أنواعها لصالح الشركة الأم ولصالح الغير بالإضافة إلى بيع وتأجير وإدارة وصيانة المنشآت نفسها المملوكة للغير.
- استيراد وتصدير كافة أنواع المواد والأدوات والمعدات وغيرها مما يرتبط بطبيعة نشاط الشركة الأم.
- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لصالح الشركة الأم داخل دولة الكويت وخارجها بالإضافة إلى إدارة عقارات الغير دون الإخلال بالأحكام المنصوص عليها في القوانين السارية والتي تحظر المتاجرة في القسائم السكنية الخاصة طبقا لما هو منصوص عليه بموجب هذه القوانين.
- تملك وبيع وشراء أسهم وحصص الشركات العقارية لصالح الشركة الأم داخل الكويت وخارجها فقط.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية (بكافة أنواعها) شريطة أن يستوفي مقدم الخدمة الشروط المطلوبة.
- تملك وإدارة وتأجير واستئجار الفنادق والنوادي الصحية والمنشآت السياحية.
- تنفيذ كافة أعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وغيرها بما في ذلك أعمال الفولاذ والألومنيوم وأعمال الصيانة والأعمال المدنية مشتملة على أعمال التركيبات الصحية والطلاءات والأعمال الميكانيكية والكهربائية والمصاعد وتكييف الهواء بما في ذلك التوصيلات وقطع الغيار والأعمال المكملة الأخرى للمباني والإنشاءات لضمان المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل واستثمار وتأجير واستئجار الفنادق والنوادي الصحية والموتيلات ودور الضيافة ودور الاستراحة والمتنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والمقاهي والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترفيهية والرياضية والمتاجر بكافة مستوياتها وفئاتها بما في ذلك كافة الخدمات الرئيسية والفرعية بالإضافة إلى المرافق والخدمات الأخرى ذات الصلة.
- تنظيم المعارض العقارية لصالح المشروعات العقارية للشركة الأم طبقا للوائح المطبقة من قبل الوزارة.
- إقامة المزايدات العقارية.
- تملك وإدارة مراكز التسوق التجارية والمجمعات السكنية.
- تطوير وإدارة صناديق الاستثمار العقارية فقط بخلاف تنفيذ مختلف أنواع الاستخدامات واستثمار الصناديق للغير.
- استغلال الفوائض المالية للشركة الأم من خلال الاستثمار في المحافظ المالية والعقارية المدارة من قبل الجهات المتخصصة.
- المساهمة المباشرة في تطوير البنية التحتية للمناطق والمشروعات السكنية والتجارية والصناعية بموجب نظام البناء والتشغيل والتحويل (**BOT**) وإدارة المنشآت العقارية بموجب نظام البناء والتشغيل والتحويل.

يجوز للشركة الأم تنفيذ أنشطة أو أعمال مماثلة ومكملة ضرورية أو ذات صلة بأعمالها. ويجوز للشركة الأم تنفيذ الأعمال المذكورة أعلاه في دولة الكويت أو خارجها بصفة أصلية أو بالوكالة. كما يجوز للشركة الأم أن تؤسس فروعها داخل دولة الكويت وخارجها. بالإضافة إلى ذلك، يجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الشركات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في دولة الكويت أو خارجها. يجوز للشركة الأم أيضًا أن تشتري هذه الشركات أو تلحقها بها.

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

2.1 أساس الإعداد

يتم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي 34: *التقارير المالية المرحلية*. تتوافق السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

2.1 أساس الإعداد (تتمة)

قامت المجموعة بإعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية. عند إجراء هذا التقييم، أخذت الإدارة في اعتبارها صافي مركز المطلوبات المتداولة للمجموعة بمبلغ 6,706 ألف دينار كويتي كما في 30 سبتمبر 2026، الذي يعكس بشكل أساسي توقيت سداد دائني المقاولين وتدعمه تسهيلات قروض ملزمة غير مسحوبة بقيمة 550,303 ألف دينار كويتي (إيضاح 11) ومركز السيولة المتاح للمجموعة.

لا تتضمن هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في البيانات المالية المجمعة السنوية، ويجب الاطلاع عليها مقترنةً بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025. إن نتائج التشغيل للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 لا تمثل بالضرورة مؤشراً على النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2026.

يتم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي، وتم تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف (ألف دينار كويتي)، ما لم يذكر خلاف ذلك.

إن التعديلات والتحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية – معايير المحاسبة ذات الصلة بالمجموعة والتي تسري لفترة البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ اعتبارًا من 1 يناير 2026 لم ينتج عنها أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

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

يسري تعديل واحد لأول مرة في سنة 2026، إلا أنه ليس له تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

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 بشأن متطلبات الاعتراف وإلغاء الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية. وعلى وجه الخصوص، يتم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي في "تاريخ التسوية"، مع تقديم أحد خيارات السياسات المحاسبية (إذا تم استيفاء شروط محددة) لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية التي تم تسويتها باستخدام نظام سداد إلكتروني قبل تاريخ التسوية؛ و
- تقديم إرشادات إضافية حول كيفية تقييم التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية المقترنة بخصائص الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات والخصائص المماثلة؛ و
- توضيحات حول ما يشكل "خصائص عدم الرجوع" وخصائص الأدوات المترابطة تعاقديًا؛ و
- تقديم متطلبات الإفصاحات عن الأدوات المالية ذات الخصائص المحتملة ومتطلبات الإفصاحات الإضافية عن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

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

3 عقارات استثمارية

	30 سبتمبر 2026 ***ألف دينار كويتي***	*(مدققة) 31 ديسمبر 2025 ألف دينار كويتي*	*30 سبتمبر 2025 ألف دينار كويتي*
التكلفة			
في 1 يناير	**1,625,542**	1,250,640	1,250,640
إضافات	**313,603**	381,884	267,612
فروق صرف عملات	**8,891**	(6,982)	(7,552)
في 30 سبتمبر (31 ديسمبر)	**1,948,036**	1,625,542	1,510,700

3 عقارات استثمارية (تتمة)

	30 سبتمبر 2026 ألف دينار كويتي	*(مدققة) 31 ديسمبر 2025 ألف دينار كويتي*	*30 سبتمبر 2025 ألف دينار كويتي*
الاستهلاك المتراكم			
في 1 يناير	**(138,434)**	(127,068)	(127,068)
الاستهلاك المحمل للفترة/للسنة	**(8,521)**	(11,366)	(8,521)
في 30 سبتمبر (31 ديسمبر)	**(146,955)**	(138,434)	(135,589)
القيمة الدفترية	**1,801,081**	1,487,108	1,375,111
معدلات الاستهلاك	**%3.33 - %2**	%3.33 - %2	%3.33 - %2

تتكون العقارات الاستثمارية مما يلي:

	30 سبتمبر 2026 ألف دينار كويتي	*(مدققة) 31 ديسمبر 2025 ألف دينار كويتي*	*30 سبتمبر 2025 ألف دينار كويتي*
الكويت			
عقارات مكتملة	**443,939**	452,390	455,236
عقارات قيد التطوير	**34,738**	15,656	10,351
أرض ملك حر	**1,371**	1,371	1,371
	480,048	469,417	466,958
المملكة العربية السعودية			
عقارات قيد التطوير	**1,150,687**	857,882	748,555
أرض ملك حر*	**165,312**	154,815	154,611
	1,315,999	1,012,697	903,166
البحرين			
أرض ملك حر	**5,034**	4,994	4,987
	5,034	4,994	4,987
	1,801,081	1,487,108	1,375,111

تتضمن الإضافات إلى العقارات الاستثمارية تكاليف بمبلغ 294,451 ألف دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 368,212 ألف دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: 259,248 ألف دينار كويتي) تم تكبدها لتطوير مشروعات عقارية في المملكة العربية السعودية. كما تتضمن هذه تكاليف الاقتراض المرسملة بمبلغ 43,135 ألف دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 47,399 ألف دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: 34,843 ألف دينار كويتي) بمعدل رسملة يتراوح من 6.00% إلى 6.52% (31 ديسمبر 2025: 4.87% إلى 6.69%، و30 سبتمبر 2025: 6.28% إلى 6.57%).

قامت الإدارة بتقييم القيم الدفترية للعقارات الاستثمارية كما في 30 سبتمبر 2026، مع الأخذ في الاعتبار بيانات السوق الملحوظة، ومدخلات التقييم من أحدث التقييمات المستقلة، والأداء التشغيلي الحالي. ولم يتم تحديد أي مؤشرات انخفاض في القيمة تستدعي إجراء تقييم كامل لانخفاض القيمة كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. ونظرًا للبيئة الجيوسياسية المتغيرة المبينة في إيضاح 13، تواصل الإدارة مراقبة التطورات وستعيد تقييم القيم الدفترية في فترات المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المستقبلية، متى كان ذلك مناسبًا.

3 عقارات استثمارية (تتمة)

* تم رهن الأرض في المملكة العربية السعودية بقيمة 156,062 ألف دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 154,815 ألف دينار كويتي، و30 سبتمبر 2025: 154,611 ألف دينار كويتي) كضمان مقابل القروض البنكية (إيضاح 5).

يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية لدى المجموعة في الكويت على أرض مستأجرة وتتألف من عقارات مكتملة الإنشاء وأخرى قيد التطوير.

في سنة 2025، قامت شركة تابعة للمجموعة ببيع حصتها في ملكية قطعة أرض ملك حر تقع في دولة الكويت بموجب اتفاقية بيع ملزمة بمقابل نقدي قدره 28,000 ألف دينار كويتي، ما أدى إلى تحقيق ربح من البيع قدره 21,555 ألف دينار كويتي تم تسجيله ضمن الأرباح أو الخسائر.

4 نقد وودائع قصيرة الأجل

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

	30 سبتمبر 2026 ألف دينار كويتي	*(مدققة) 31 ديسمبر 2025 ألف دينار كويتي*	*30 سبتمبر 2025 ألف دينار كويتي*
نقد في الصندوق	**43**	61	90
حسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك	**27,230**	20,064	13,277
ودائع قصيرة الأجل	**54,359**	55,420	80,279
النقد والودائع قصيرة الأجل	**81,632**	75,545	93,646
ناقصًا: ودائع ذات فترات استحقاق أصلية بعد ثلاثة أشهر	**(22,317)**	(53,015)	(68,105)
ناقصًا: نقد محتجز *	**(751)**	-	-
النقد والنقد المعادل	**58,564**	22,530	25,541

يتم الاحتفاظ بالودائع لدى بنوك تجارية محلية وإقليمية بالدينار الكويتي والريال السعودي والدينار البحريني. تراوحت معدلات الفائدة الفعلية لهذه الودائع كما في 30 سبتمبر 2026 من 3.95% إلى 5.25% (31 ديسمبر 2025: 2.63% إلى 5.40%، و30 سبتمبر 2025: 2.63% إلى 5.40%) سنويًا.

* يمثل النقد المحتجز الأرصدة المحتفظ بها لدى مؤسسة مالية فيما يتعلق بمشروع التطوير الجاري للمجموعة في المملكة العربية السعودية. ويتم الاحتفاظ بهذه الأرصدة بموجب اتفاقيات تعاقدية مع البنك الممول ولا يمكن استخدامها من قبل المجموعة لأغراضها العامة خلال فترة الاحتجاز.

5 قروض وسلف

	30 سبتمبر 2026 ألف دينار كويتي	*(مدققة) 31 ديسمبر 2025 ألف دينار كويتي*	*30 سبتمبر 2025 ألف دينار كويتي*
متداولة			
مرابحة وأنشطة تمويل إسلامي أخرى	**51,265**	27,853	173,785
تسهيلات السحب على المكشوف من البنوك	**54,114**	16,000	25,000
	105,379	43,853	198,785
غير متداولة			
مرابحة وأنشطة تمويل إسلامي أخرى	**1,072,392**	835,494	625,147
	1,072,392	835,494	625,147
	1,177,771	879,347	823,932

5 قروض وسلف (تتمة)

	30 سبتمبر 2026 ألف دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2025 ألف دينار كويتي	30 سبتمبر 2025 ألف دينار كويتي
قروض بنكية مقومة بالدينار الكويتي	**338,005**	295,688	313,737
قروض بنكية مقومة بالريال السعودي	**839,766**	583,659	510,195
	1,177,771	879,347	823,932

تم الحصول على القروض البنكية من بنوك تجارية محلية وإقليمية، وهي مقومة بالدينار الكويتي والريال السعودي. تحمل هذه التسهيلات أسعار معدلات متغيرة بمتوسط معدل فائدة فعلي قدره 6.00% (31 ديسمبر 2025: 6.69%؛ 30 سبتمبر 2025: 6.57%) سنويًّا، مع تمديد فترة الاستحقاق التعاقدية إلى سنة 2036.

تم رهن الموجودات التالية كضمان مقابل القروض البنكية:

	30 سبتمبر 2026 ألف دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2025 ألف دينار كويتي	30 سبتمبر 2025 ألف دينار كويتي
أرض ملك حر في المملكة العربية السعودية (إيضاح 3)	**156,062**	154,815	154,611

تتعلق الأرض المرهونة بمشروع تطوير بقيمة دفترية قدرها 1,150,687 ألف دينار كويتي كما في 30 سبتمبر 2026 (31 ديسمبر 2025: 857,882 ألف دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: 748,555 ألف دينار كويتي).

6 معلومات القطاعات

تم تنظيم المجموعة إلى وحدات أعمال استنادًا إلى طبيعة عملياتها وهيكل إعداد تقاريرها الداخلية. يقوم المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية بمراقبة نتائج التشغيل لوحدات الأعمال هذه بشكل منفصل لغرض اتخاذ القرارات حول تخصيص الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاعات استناداً إلى أرباح أو خسائر التشغيل، كما يتم قياسه بما يتوافق مع الأرباح أو الخسائر الواردة في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

- **الاستثمار في العقارات وإدارتها:** يتضمن تأجير عقارات التجزئة والعقارات التجارية (بما في ذلك مراكز التسوق) وتطوير العقارات وتأجير المشاريع وخدمات إدارة الموجودات والعقارات.
- **عمليات الفنادق:** تتضمن العمليات الفندقية والخدمات ذات الصلة.

تشمل البنود غير الموزعة مصاريف المركز الرئيسي والشركات وإيرادات التمويل وتكاليف التمويل وضرائب الدخل، والتي لا يقوم المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية بمراقبتها على أساس القطاعات.

لا توجد إيرادات فيما بين القطاعات.

تتكون موجودات القطاعات بشكل رئيسي من العقارات الاستثمارية (بما في ذلك العقارات قيد التطوير) والممتلكات والمنشآت والمعدات المتعلقة بعمليات الفنادق.

تتكون مطلوبات القطاعات من القروض والسلف والذمم الدائنة الأخرى.

6 معلومات القطاعات (تتمة)

تبين الجداول التالية معلومات حول الإيرادات والأرباح لقطاعات التشغيل لدى المجموعة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 و2025، على التوالي:

	كما في وللفترة المنتهية في 30 سبتمبر							
	استثمار وإدارة العقارات		*عمليات الفنادق*		*غير موزعة*		*المجموع*	
	2026 ***ألف*** ***دينار كويتي***	*2025* *ألف* *دينار كويتي*	***2026*** ***ألف*** ***دينار كويتي***	*2025* *ألف* *دينار كويتي*	***2026*** ***ألف*** ***دينار كويتي***	*2025* *ألف* *دينار كويتي*	***2026*** ***ألف*** ***دينار كويتي***	*2025* *ألف* *دينار كويتي*
إيرادات القطاعات	**89,077**	88,354	**11,088**	14,556	**4,106**	25,058	**104,271**	127,968
مصاريف القطاعات	**(43,364)**	(40,741)	**(11,959)**	(13,699)	**(3,124)**	(6,470)	**(58,447)**	(60,910)
نتائج القطاعات	**45,713**	47,613	**(871)**	857	**982**	18,588	**45,824**	67,058
موجودات القطاعات	**2,193,841**	1,722,713	**131,421**	134,696	**6,923**	7,172	**2,332,185**	1,864,581
مطلوبات القطاعات	**1,440,038**	1,043,472	**2,736**	3,108	**1,917**	1,872	**1,444,691**	1,048,453

	الكويت		*السعودية*		*غير موزعة*		*المجموع*	
	2026 ***ألف*** ***دينار كويتي***	*2025* *ألف* *دينار كويتي*	***2026*** ***ألف*** ***دينار كويتي***	*2025* *ألف* *دينار كويتي*	***2026*** ***ألف*** ***دينار كويتي***	*2025* *ألف* *دينار كويتي*	***2026*** ***ألف*** ***دينار كويتي***	*2025* *ألف* *دينار كويتي*
إيرادات القطاعات	**101,462**	126,000	**1,283**	250	**1,526**	1,718	**104,271**	127,968
مصاريف القطاعات	**(53,445)**	(58,272)	**(4,468)**	(2,258)	**(534)**	(380)	**(58,447)**	(60,910)
نتائج القطاعات	**48,017**	67,728	**(3,185)**	(2,008)	**992**	1,338	**45,824**	67,058

	الكويت		*السعودية*		*غير موزعة*		*المجموع*	
	30 سبتمبر ***2026*** ***ألف*** ***دينار كويتي***	*31 ديسمبر* *2025* *ألف* *دينار كويتي*	***30 سبتمبر*** ***2026*** ***ألف*** ***دينار كويتي***	*31 ديسمبر* *2025* *ألف* *دينار كويتي*	***30 سبتمبر*** ***2026*** ***ألف*** ***دينار كويتي***	*30 سبتمبر* *2025* *ألف* *دينار كويتي*	***30 سبتمبر*** ***2026*** ***ألف*** ***دينار كويتي***	*31 ديسمبر* *2025* *ألف* *دينار كويتي*	*30 سبتمبر* *2025* *ألف* *دينار كويتي*
موجودات القطاعات	**879,711**	833,770	**1,420,586**	1,081,391	**31,888**	969,938	**2,332,185**	1,951,228	1,864,581
مطلوبات القطاعات	**496,036**	429,890	**948,501**	677,631	**154**	599,641	**1,444,691**	1,109,269	1,048,453

7 مصروف الضريبة

	الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
	2026	2025	**2026**	2025
	ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	**ألف دينار كويتي**	ألف دينار كويتي
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي	**146**	179	**485**	705
ضريبة دعم العمالة الوطنية	**397**	460	**1,181**	1,854
زكاة	**182**	184	**531**	745
	725	823	**2,197**	3,304

8 ربحية السهم الأساسية والمخففة

تحتسب ربحية السهم الأساسية من خلال قسمة ربح الفترة العائد إلى المساهمين العاديين للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة. تحتسب ربحية السهم المخففة من خلال تسوية الربح العائد إلى المساهمين العاديين للشركة الأم، وكذلك المتوسط المرجح لعدد الأسهم لمراعاة تأثيرات الأسهم العادية المحتملة المخففة، إن وجدت.

	الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
	2026	2025	**2026**	2025
ربح الفترة العائد إلى مساهمي الشركة الأم *(ألف دينار كويتي)*	**14,013**	17,178	**46,395**	67,473
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة*	**1,567,593,841**	1,567,595,399	**1,567,593,028**	1,567,594,992
ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)	**8.94**	10.96	**29.60**	43.04

* تم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية للفترة المقارنة بأثر رجعي ليعكس أسهم المنحة التي وافق عليها المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 8 مارس 2026، والتي تم إصدارها خلال الفترة الحالية، وذلك وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي 33 *"ربحية السهم"*، وتم إعادة إدراج ربحية السهم للفترة السابقة وفقًا لذلك.

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

9 إفصاحات الأطراف ذات الصلة

تمثل هذه الإفصاحات المعاملات مع المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين وموظفي الإدارة العليا للمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو التي يمكنهم ممارسة سيطرة أو تأثير ملموس عليها والتي قامت المجموعة بإجرائها ضمن سياق الأعمال العادي. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

يوضح الجدول التالي إجمالي مبلغ المعاملات التي تم إجراؤها مع الأطراف ذات الصلة خلال التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 و2025، بالإضافة إلى الأرصدة لدى الأطراف ذات الصلة كما في 30 سبتمبر 2026 و31 ديسمبر 2025 و30 سبتمبر 2025:

9 إفصاحات الأطراف ذات الصلة (تتمة)

	الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع	***2026 ألف دينار كويتي***	*2025 ألف دينار كويتي*	***2026 ألف دينار كويتي***	*2025 ألف دينار كويتي*
شركات خاضعة للسيطرة المشتركة				
إيرادات	**3,847**	3,758	**11,045**	11,080
مصاريف	**450**	34	**571**	229
أتعاب إدارة (مدرجة ضمن إيرادات من عقارات استثمارية)	**858**	359	**2,325**	1,126

	30 سبتمبر 2026 ألف دينار كويتي	*(مدققة) 31 ديسمبر 2025 ألف دينار كويتي*	*30 سبتمبر 2025 ألف دينار كويتي*
بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع			
ممتلكات ومعدات/عقارات استثمارية	**8,639**	**1,112**	138
موجودات حق الاستخدام			
مباني مكاتب	**2,510**	429	460
ذمم مدينة وموجودات أخرى			
ذمم الإيجار وذمم مدينة أخرى من المستأجرين	**55**	106	101
ذمم مدينة من شركات زميلة	**1,169**	318	565
مطلوبات عقود الإيجار	**2,542**	484	479
ذمم تجارية دائنة وأخرى			
إيجار مستلم مقدمًا خلال سنة واحدة	**1,424**	1,629	1,215

شروط وأحكام المعاملات مع أطراف ذات صلة

تمت المعاملات مع الأطراف ذات الصلة بشروط معتمدة من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة القائمة في نهاية الفترة غير مكفولة بضمان ولا تحمل فائدة وليس لها موعد سداد ثابت. بالنسبة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2026، لم تسجل المجموعة أي مخصص خسائر ائتمان متوقعة متعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات صلة (31 ديسمبر 2025: لا شيء؛ 30 سبتمبر 2025: لا شيء).

مكافأة موظفي الإدارة العليا:

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

	قيم المعاملات للثلاثة أشهر المنتهية في		قيم المعاملات للتسعة أشهر المنتهية في	
	2026 ألف دينار كويتي	*2025 ألف دينار كويتي*	***2026 ألف دينار كويتي***	*2025 ألف دينار كويتي*
رواتب ومزايا قصيرة الأجل	**399**	375	**1,197**	1,124
مزايا ما بعد انتهاء الخدمة	**49**	48	**149**	144
	448	423	**1,346**	1,268

9 إفصاحات الأطراف ذات الصلة (تتمة)

	الأرصدة القائمة كما في		
	30 سبتمبر 2026 ألف دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 ألف دينار كويتي	30 سبتمبر 2025 ألف دينار كويتي
رواتب ومزايا قصيرة الأجل	**3,080**	2,898	2,850
مزايا ما بعد انتهاء الخدمة	**218**	176	168
	3,298	3,074	3,018

تم اعتماد مكافأة أعضاء مجلس الإدارة الموصى بها بمبلغ 714 ألف دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 8 مارس 2026، وتم دفعها لاحقًا خلال فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

10 رأس المال والتوزيعات المسددة

10.1 رأس المال

يقدر رأس المال المصرح به للشركة الأم كما في 30 سبتمبر 2026 بمبلغ 180,000 ألف دينار كويتي (31 ديسمبر 2025 و30 سبتمبر 2025: 155,000 ألف دينار كويتي)، ويتألف من 1,800,000 ألف سهم (31 ديسمبر 2025 و30 سبتمبر 2025: 1,550,000 ألف سهم) بقيمة 100 فلس للسهم. تمت الموافقة على زيادة رأس المال المصرح به بموجب قرار الجمعية العمومية غير العادية في اجتماعها المنعقد بتاريخ 8 مارس 2026، وتم لاحقًا تسجيلها في السجل التجاري.

يقدر رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل للشركة الأم كما في 30 سبتمبر 2026 بمبلغ 156,760 ألف دينار كويتي ويتكون من 1,567,597 ألف سهم (31 ديسمبر 2025 و30 سبتمبر 2025: 147,887 ألف دينار كويتي ويتكون من 1,478,865 ألف سهم) بقيمة 100 فلس للسهم.

تم إدراج زيادة رأس المال التي تم الموافقة عليها بموجب قرار الجمعية العمومية السنوية في اجتماعها المنعقد بتاريخ 8 مارس 2026 ضمن رأس المال كما في 30 سبتمبر 2026، وتم تسجيلها لاحقًا في السجل التجاري.

10.2 التوزيعات المسددة

وافق المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 8 مارس 2026 على توزيع أرباح نقدية بقيمة 20 فلس للسهم (2024: 14 فلس للسهم) وأسهم منحة بنسبة 6% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (2024: 6%).

تم دفع توزيعات الأرباح النقدية بمبلغ 29,577 ألف دينار كويتي (2024: 19,532 ألف دينار كويتي) خلال الفترة.

زاد رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل بعدد 88,732 ألف سهم منحة (2024: 83,709 ألف سهم)، مما أدى إلى زيادة بمبلغ 8,873 ألف دينار كويتي (2024: 8,371 ألف دينار كويتي).

11 التزامات ومطلوبات محتملة

11.1 الالتزامات

قدرت الالتزامات الرأسمالية المعتمدة لدى المجموعة فيما يتعلق بمشاريع التطوير والتوسعة بمبلغ 501,161 ألف دينار كويتي كما في 30 سبتمبر 2026 (31 ديسمبر 2025: 689,911 ألف دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: 693,214 ألف دينار كويتي).

حصلت المجموعة على التمويل اللازم للوفاء بهذه الالتزامات، حيث قدرت التسهيلات غير المسحوبة بمبلغ 550,303 ألف دينار كويتي كما في 30 سبتمبر 2026 (31 ديسمبر 2025: 244,183 ألف دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: 408,803 ألف دينار كويتي). تشكل هذه التسهيلات جزءًا من خطة الدين الإجمالية للمجموعة، بالإضافة إلى التمويل الذي قدمه مساهمو الأقلية على مستوى الشركة التابعة. تعكس الزيادة الكبيرة في تسهيلات القروض الملزمة غير المسحوبة خلال الفترة بشكل أساسي ترتيبات التمويل المشترك التي تم الحصول عليها لتمويل مشاريع التطوير التابعة للمجموعة، بما في ذلك مشروع الأفنيوز - الرياض، وأبراج الرياض، ومشروع الأفنيوز - الخبر، وأبراج الخبر، ومشاريع أخرى في المملكة العربية السعودية والكويت. ومن المتوقع سحب هذه التسهيلات تدريجياً بما يتوافق مع مراحل إنجاز أعمال إنشاء المشاريع واعتماد أعمال المقاولين.

11.2 المطلوبات المحتملة

كما في 30 سبتمبر 2026، كان لدى المجموعة خطابات ائتمان وضمانات بنكية وكفالات تضامنية قائمة بمبلغ 29,898 ألف دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 73,884 ألف دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: 83,505 ألف دينار كويتي). لا تتوقع المجموعة أن تنشأ أي مطلوبات جوهرية فيما يتعلق بهذه الضمانات.

12 القيمة العادلة للأدوات المالية

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها وفقًا لأسلوب التقييم:

- المستوى 1 - أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛ و
- المستوى 2 - أساليب التقييم التي يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظًا بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و
- المستوى 3 - أساليب التقييم التي يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

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

تتألف الاستثمارات في أسهم لدى المجموعة من استثمارات في أسهم غير مسعرة مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وبالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، ويتم تصنيفها ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة. قدرت قيمتها الدفترية في 30 سبتمبر 2026 بمبلغ 1,886 ألف دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 1,873 ألف دينار كويتي؛ 30 سبتمبر 2025: 1,874 ألف دينار كويتي). لم تكن الحركة خلال الفترة جوهرية، والتي تشمل ربحًا من القيمة العادلة بمبلغ 18 ألف دينار كويتي تم تسجيله ضمن الدخل الشامل الآخر، بالإضافة إلى عملية بيع. وبناءً عليه، لم يتم عرض مطابقة بين الأرصدة الافتتاحية والختامية والمعلومات الكمية المتعلقة بالمدخلات الجوهرية غير الملحوظة. لم يتم إجراء أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال الفترة.

القيمة العادلة

لم يتم إجراء أي تغيير على طرق وأساليب التقييم المستخدمة لغرض قياس القيمة العادلة مقارنة بفترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة السابقة.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية المصنفة ضمن المستوى 3 يتم قياسها، في ظل بعض الظروف، باستخدام أساليب تقييم تتضمن افتراضات لم يتم إثباتها بواسطة الأسعار من معاملات السوق الحالية الملحوظة في نفس الأداة ولا تستند إلى بيانات السوق الملحوظة. تستعين المجموعة بأساليب تقييم تعتمد على نوع الأداة وبيانات السوق المتاحة. على سبيل المثال، في حالة عدم وجود سوق نشطة، يتم تقدير القيمة العادلة للاستثمار على أساس تحليل المركز المالي والنتائج المالية للشركة المستثمر فيها وموجز بيان مخاطرها وعواملها الأخرى. يتم تحديد التغيرات الموجبة والسالبة في قيمة الأدوات المالية على أساس التغيرات في قيمة الأدوات نتيجة اختلاف مستويات المؤشرات غير الملحوظة والتي يخضع تقديرها الكمي لحكم المجموعة. إن التغير المحتمل بصورة معقولة بنسبة 5% في المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في تقييم الاستثمارات في أسهم المصنفة ضمن المستوى 3 لن يكون له تأثير جوهري على الدخل الشامل الآخر أو حقوق الملكية لدى المجموعة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن القيمة الدفترية لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها العادلة حيث إن أغلب هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل أو يعاد تسعيرها فوراً بناءً على الحركة في أسعار الفائدة بالسوق.

13 أثر مخاطر تصعيد الأوضاع الجيوسياسية وحالات عدم اليقين ذات الصلة

تعمل المجموعة في بيئة اقتصادية إقليمية لا تزال تتأثر بتصاعد التوترات الجيوسياسية في منطقة الشرق الأوسط. أدت التطورات الأخيرة إلى زيادة حالة عدم اليقين في الأسواق المالية وأسعار الطاقة وسلاسل التوريد والنشاط الاقتصادي الإقليمي، وهذا قد يؤثر على البيئة التشغيلية للمجموعة.

قامت الإدارة بتقييم التداعيات المحتملة للوضع الجيوسياسي الحالي على عمليات المجموعة ومركزها المالي وتدفقاتها النقدية المستقبلية، مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة أنشطتها في مجال الاستثمار العقاري وتشغيل المجمعات التجارية والضيافة، إضافةً إلى مشاريعها التطويرية الجارية في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي. تتضمن الاعتبارات الرئيسية ما يلي:

- الظروف الاقتصادية الكلية، بما في ذلك الضغوط التضخمية، وحركات أسعار الفائدة، واتجاهات النمو الاقتصادي التي قد تؤثر على الطلب من قبل المستأجرين ومستويات الإشغال وأسعار الإيجارات في مختلف فئات محفظة خدمات التجزئة لدى المجموعة.
- أنشطة الإنشاء والتطوير، بما في ذلك الزيادات المحتملة في تكاليف المواد والعمالة، وتعطّل سلاسل التوريد، وأداء المقاولين ومقاولي الباطن، واحتمالية وقوع تأخيرات في الجداول الزمنية لتنفيذ المشاريع.
- التمويل والسيولة، بما في ذلك توافر التمويل وتكلفته، ومخاطر إعادة التمويل، والالتزام بالتعهدات المالية، لا سيما في ضوء برنامج الإنفاق الرأسمالي الحالي لدى المجموعة.

13 أثر مخاطر تصعيد الأوضاع الجيوسياسية وحالات عدم اليقين ذات الصلة (تتمة)

- مخاطر ائتمان المستأجرين، ولا سيما المستأجرين العاملين في القطاعات الحساسة للتغيرات في إنفاق المستهلكين والظروف الاقتصادية الإقليمية.
- ظروف السوق، بما في ذلك أثر التقلبات على تقييمات العقارات واتجاهات المستثمرين.
- الاعتبارات التشغيلية، بما في ذلك أشكال التعطل المحتملة في سلاسل التوريد وتقديم الخدمات، إضافةً إلى التغيرات في أنماط السفر الإقليمية ونشاط المستهلكين التي قد تؤثر على أداء قطاع الضيافة.
- مخاطر أسعار صرف العملات الأجنبية، والتي تُعد محدودة نظرًا لأن المجموعة تمارس أعمالها بشكل رئيسي بعملات دول مجلس التعاون الخليجي، بما في ذلك الدينار الكويتي والريال السعودي والدينار البحريني، والتي تُعد عملات مستقرة نسبيًّا ومرتبطة إلى حد كبير بالدولار الأمريكي.

كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، لم تشهد المجموعة أي اضطراب جوهري في عملياتها الأساسية. وبينما لم يُلاحظ حتى تاريخه أي اضطراب جوهري، تظل أنشطة التطوير حساسة لقيود سلاسل التوريد وأداء المقاولين، كما تظل عمليات الضيافة حساسة للتغيرات في أنماط السفر الإقليمية والطلب الاستهلاكي. وعليه، لم تحدد الإدارة أي تأثيرات سلبية جوهرية على الأداء العام أو على تقييم محفظة العقارات الاستثمارية الخاصة بها والتي تتجاوز تلك المنعكسة في البيانات السوقية الملحوظة ومدخلات التقييم.

عند تقدير القيم الدفترية للعقارات الاستثمارية وغيرها من الموجودات غير المالية، لم تحدد الإدارة أي مؤشرات على انخفاض في القيمة تستوجب تسجيلها كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. ومع ذلك، ونظرًا للطبيعة المتغيرة للبيئة الجيوسياسية، فقد تؤثر التطورات المستقبلية على الافتراضات الرئيسية المستخدمة في عمليات التقييم.

تتضمن نماذج خسائر الائتمان المتوقعة لدى المجموعة معلومات مستقبلية تعكس عدة سيناريوهات اقتصادية كلية. وفي ضوء الظروف الحالية، قامت الإدارة بتحديث الافتراضات ذات الصلة، بما في ذلك ما يلي:

- إجراء تعديلات على السيناريوهات الاقتصادية المرجّحة بالاحتمالات، بما يعكس زيادة مخاطر الانخفاض.
- مراعاة الضغوط الخاصة بكل قطاع بالنسبة للمستأجرين الأكثر تعرضًا للتغيرات في إنفاق المستهلكين والظروف الاقتصادية الإقليمية.
- تقييم ما إذا كانت التغيرات في التوقعات الاقتصادية قد ينشأ عنها ازدياد جوهري في مخاطر الائتمان لبعض أرصدة المستأجرين.

بينما يعكس تقييم خسائر الائتمان المتوقعة للمجموعة حالة عدم اليقين المتزايدة، لم يتم تحديد أي انتقال جوهري للأرصدة إلى فئات مخاطر ائتمان أعلى كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، ويُعتبر مخصص خسائر الائتمان المتوقعة كافيًا.

تحتفظ المجموعة بمستويات كافية من مصدات السيولة ووصول إلى مصادر التمويل بما يلبي متطلباتها التشغيلية والإنفاق الرأسمالي الملتزم به. وقد قامت الإدارة بتقييم الأثر المحتمل لظروف السوق غير المواتية على قدرة المجموعة على تمويل خطط التطوير الخاص بها، ولم يتم تحديد أي قيود جوهرية كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

كما أخذت الإدارة باعتبارها تأثير هذه التطورات والمستجدات على قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية وانتهت إلى أن استخدام أساس مبدأ الاستمرارية في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا يزال ملائمًا. لا يزال الوضع الجيوسياسي متقلبًا، وتواصل الإدارة مراقبة التطورات عن كثب، وستعكس أي آثار جوهرية في فترات التقارير المالية المستقبلية، متى كان ذلك مناسبًا.