شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
(غير مدققة)

30 سبتمبر 2026

نبني المستقبل بثقة

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

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

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

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معًا 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 *"التقرير المالي المرحلي"* . إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

نطاق المراجعة

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

النتيجة

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

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

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

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

5 نوفمبر 2026
الكويت

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

	إيضاحات	30 سبتمبر 2026 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2025 دينار كويتي	30 سبتمبر 2025 دينار كويتي
الموجودات				
موجودات غير متداولة				
ممتلكات ومعدات		**167,288,005**	151,227,225	149,715,754
عقارات استثمارية	5	**514,824,884**	387,673,831	380,181,456
استثمار في شركات زميلة	6	**48,147,173**	49,427,723	48,557,682
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	19	**1,515,792**	1,324,726	1,207,790
موجودات حق الاستخدام		**2,611,931**	1,562,595	1,952,581
موجودات غير ملموسة		**1,190,403**	1,258,327	1,284,505
		735,578,188	592,474,427	582,899,768
موجودات متداولة				
عقارات للمتاجرة		**29,748,242**	31,394,140	34,005,076
مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى	3	**55,184,023**	44,801,305	47,251,949
نقد وأرصدة لدى البنوك وودائع	4	**13,321,687**	18,931,676	19,354,635
		98,253,952	95,127,121	100,611,660
إجمالي الموجودات		**833,832,140**	687,601,548	683,511,428
المطلوبات وحقوق الملكية				
المطلوبات				
مطلوبات غير متداولة				
قروض وسلف تحمل فوائد	7	**256,243,181**	252,199,877	255,157,449
سندات	8	**80,000,000**	80,000,000	80,000,000
مطلوبات تأجير		**148,559,687**	14,665,467	14,473,387
دائنون ومصروفات مستحقة ودائنون آخرون		**7,147,569**	5,785,068	6,397,738
مطلوبات ضريبة مؤجلة		**30,902,014**	30,065,977	25,759,176
		522,852,451	382,716,389	381,787,750
مطلوبات متداولة				
قروض وسلف تحمل فوائد	7	**20,543,426**	27,455,855	25,857,590
مطلوبات تأجير		**7,678,746**	618,360	1,022,754
دائنون ومصروفات مستحقة ودائنون آخرون		**68,939,275**	67,159,835	65,118,148
		97,161,447	95,234,050	91,998,492
إجمالي المطلوبات		**620,013,898**	477,950,439	473,786,242
حقوق الملكية				
رأس المال		**143,054,551**	143,054,551	143,054,551
علاوة إصدار أسهم		**15,550,698**	15,550,698	15,550,698
احتياطي إجباري		**22,444,977**	22,444,977	21,829,743
احتياطي اختياري		-	2,582,767	2,582,767
أسهم خزينة	9	**(2,698,404)**	(7,646,942)	(7,646,942)
احتياطي أسهم خزينة		**9,425,330**	3,833,023	3,833,023
احتياطي آخر		**(14,854,199)**	(14,846,769)	(14,846,769)
فائض إعادة تقييم موجودات		**33,535,632**	34,456,348	36,096,841
احتياطي القيمة العادلة		**(3,935,513)**	(3,935,979)	(3,910,339)
احتياطي تحويل عملات اجنبية		**(8,914,175)**	(9,607,133)	(11,376,749)
أرباح مرحلة		**14,357,572**	17,230,484	16,497,177
حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم		**207,966,469**	203,116,025	201,664,001
الحصص غير المسيطرة		**5,851,773**	6,535,084	8,061,185
إجمالي حقوق الملكية		**213,818,242**	209,651,109	209,725,186
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		**833,832,140**	687,601,548	683,511,428

يبي ناصر صباح الأحمد الصباح
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 20 تشكل جزءًا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
	ايضاحات	2026 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	2026 دينار كويتي	2025 دينار كويتي
الإيرادات					
إيرادات تأجير		**8,291,771**	7,667,632	**23,869,378**	22,746,705
إيرادات ضيافة		**5,442,134**	4,658,962	**14,345,033**	14,114,525
إيرادات مقاولات وخدمات		**10,538,342**	12,671,557	**32,098,793**	34,785,727
إيرادات تشغيل أخرى		**1,707,559**	1,039,013	**4,221,590**	3,333,123
بيع عقارات للمتاجرة		-	-	**918,927**	105,257
		25,979,806	26,037,164	**75,453,721**	75,085,337
تكلفة الإيرادات					
تكاليف تشغيل عقارات		**(2,203,844)**	(1,506,146)	**(4,798,119)**	(4,625,509)
مصروفات تأجير لعقارات مستأجرة		**(495,095)**	(495,102)	**(1,485,297)**	(1,485,307)
تكاليف ضيافة		**(4,245,575)**	(3,665,912)	**(11,479,786)**	(10,631,529)
تكلفة مقاولات وخدمات		**(10,379,128)**	(12,379,640)	**(31,050,070)**	(33,735,831)
تكلفة عقارات للمتاجرة مباعة		-	-	**(957,701)**	(39,605)
		(17,323,642)	(18,046,800)	**(49,770,973)**	(50,517,781)
مجمل الربح		**8,656,164**	7,990,364	**25,682,748**	24,567,556
مصروفات عمومية وإدارية		**(2,181,720)**	(1,693,947)	**(5,965,921)**	(5,712,683)
مصروفات بيع وتسويق		**(90,780)**	(20,869)	**(197,015)**	(177,962)
صافي (خسائر) إيرادات تشغيلية أخرى	10	**(192,621)**	(521,344)	**90,672**	(743,097)
ربح التشغيل		**6,191,043**	5,754,204	**19,610,484**	17,933,814
صافي إيرادات غير تشغيلية أخرى	11	**60,772**	(1,534)	**133,252**	403,481
حصة في نتائج شركات زميلة	6	**(126,200)**	298,764	**(499,558)**	3,547,337
تكاليف تمويل - بالصافي	12	**(4,804,305)**	(5,234,690)	**(14,740,765)**	(16,153,419)
الربح قبل الضرائب		**1,321,310**	816,744	**4,503,413**	5,731,213
مصروفات ضرائب	13	**(493,281)**	(315,117)	**(801,129)**	(812,007)
ربح الفترة		**828,029**	501,627	**3,702,284**	4,919,206
الخاص بـ:					
مساهمي الشركة الأم		**1,051,701**	480,926	**4,164,450**	4,906,993
الحصص غير المسيطرة		**(223,672)**	20,701	**(462,166)**	12,213
		828,029	501,627	**3,702,284**	4,919,206
ربحية السهم الاساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)	14	**0.74**	0.35	**3.01**	3.71

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 20 تشكل جزءًا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

	الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
	2026	2025	**2026**	2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	**دينار كويتي**	دينار كويتي
ربح الفترة	**828,029**	501,627	**3,702,284**	4,919,206
(خسائر) إيرادات شاملة أخرى				
(خسائر) إيرادات شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:				
فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية	**(683,703)**	(1,810,880)	**471,813**	324,868
صافي (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى التي قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة	**(683,703)**	(1,810,880)	**471,813**	324,868
(خسائر) إيرادات شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:				
صافي التغيرات في القيمة العادلة لأدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	**(556)**	(3,913)	**(1,346)**	271,306
حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى لشركات زميلة	**491**	656	**1,812**	1,473
صافي (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة	**(65)**	(3,257)	**466**	272,779
إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة	**(683,768)**	(1,814,137)	**472,279**	597,647
إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للفترة	**144,261**	(1,312,510)	**4,174,563**	5,516,853
الخاص بـ:				
مساهمي الشركة الأم	**735,190**	(915,932)	**4,857,874**	5,367,224
الحصص غير المسيطرة	**(590,929)**	(396,578)	**(683,311)**	149,629
	144,261	(1,312,510)	**4,174,563**	5,516,853

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

	الخاصة بمساهمي الشركة الأم											
	رأس المال دينار كويتي	علاوة إصدار أسهم دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي آخر دينار كويتي	فائض إعادة تقييم موجودات دينار كويتي	احتياطي القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	إجمالي حقوق الملكية دينار كويتي
كما في 1 يناير 2026	**143,054,551**	**15,550,698**	**22,444,977**	**2,582,767**	**(7,646,942)**	**3,833,023**	**(14,846,769)**	**34,456,348**	**(3,935,979)**	**(9,607,133)**	**17,230,484**	**203,116,025**	**6,535,084**	**209,651,109**
ربح الفترة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,164,450	4,164,450	(462,166)	3,702,284
إيرادات شاملة أخرى	-	-	-	-	-	-	-	-	466	692,958	-	693,424	(221,145)	472,279
إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة	-	-	-	-	-	-	-	-	466	692,958	4,164,450	4,857,874	(683,311)	4,174,563
تحويل الاحتياطي الاختياري إلى الأرباح المرحلة (إيضاح 16)	-	-	-	(2,582,767)	-	-	-	-	-	-	2,582,767	-	-	-
حصة في أثر التغير في حصة الملكية للشركة الزميلة (إيضاح 6)	-	-	-	-	-	-	(7,430)	-	-	-	-	(7,430)	-	(7,430)
توزيع أسهم منحة من أسهم الخزينة (إيضاحي 9 و16)	-	-	-	-	4,948,538	5,592,307	-	-	-	-	(10,540,845)	-	-	-
تحويل استهلاك متعلق بممتلكات ومعدات معاد تقييمها	-	-	-	-	-	-	-	(920,716)	-	-	920,716	-	-	-
في 30 سبتمبر 2026	**143,054,551**	**15,550,698**	**22,444,977**	**-**	**(2,698,404)**	**9,425,330**	**(14,854,199)**	**33,535,632**	**(3,935,513)**	**(8,914,175)**	**14,357,572**	**207,966,469**	**5,851,773**	**213,818,242**
كما في 1 يناير 2025	143,054,551	15,550,698	21,829,743	2,582,767	(15,503,985)	491,325	(14,766,471)	36,574,836	(4,186,256)	(11,564,201)	22,314,068	196,377,075	7,911,556	204,288,631
ربح الفترة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,906,993	4,906,993	12,213	4,919,206
إيرادات شاملة أخرى	-	-	-	-	-	-	-	-	272,779	187,452	-	460,231	137,416	597,647
إجمالي الإيرادات الشاملة	-	-	-	-	-	-	-	-	272,779	187,452	4,906,993	5,367,224	149,629	5,516,853
ربح محقق من استبعاد أسهم مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	-	-	-	-	-	-	-	-	3,138	-	(3,138)	-	-	-
حصة في أثر التغير في حصة الملكية للشركة الزميلة	-	-	-	-	-	-	(80,298)	-	-	-	-	(80,298)	-	(80,298)
توزيع أسهم خزينة كأسهم منحة (إيضاح 16)	-	-	-	-	7,857,043	3,341,698	-	-	-	-	(11,198,741)	-	-	-
تحويل استهلاك متعلق بممتلكات ومعدات عند إعادة التقييم	-	-	-	-	-	-	-	(477,995)	-	-	477,995	-	-	-
في 30 سبتمبر 2025	**143,054,551**	**15,550,698**	**21,829,743**	**2,582,767**	**(7,646,942)**	**3,833,023**	**(14,846,769)**	**36,096,841**	**(3,910,339)**	**(11,376,749)**	**16,497,177**	**201,664,001**	**8,061,185**	**209,725,186**

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 20 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 30 سبتمبر 2026 دينار كويتي	التسعة أشهر المنتهية 30 سبتمبر 2025 دينار كويتي
أنشطة التشغيل			
الربح قبل الضرائب		**4,503,413**	5,731,213
تعديلات لمطابقة الربح قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:			
استهلاك ممتلكات ومعدات		**3,463,069**	3,079,641
إطفاء موجودات غير ملموسة		**84,258**	84,240
مخصص صيانة عقارات مستأجرة	10	-	515,873
تحميل مخصص خسائر ائتمان متوقعة	10	**278,900**	-
استهلاك موجودات حق الاستخدام		**1,374,981**	1,179,749
إيرادات توزيعات أرباح	11	**(35,313)**	(27,840)
إيرادات فوائد	12	**(392,364)**	(466,072)
خسارة (ربح) من بيع ممتلكات ومعدات	10	**127**	(10,713)
خسارة (ربح) من استبعاد عقار استثماري	10	**151,426**	(4,303)
خسارة من تصفية شركات تابعة	11	**1,342**	54,742
تكاليف تمويل		**15,295,472**	16,491,541
حصة في نتائج شركات زميلة	6	**499,558**	(3,547,337)
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		**1,229,447**	1,020,611
		26,454,316	24,101,345
التعديلات على رأس المال العامل:			
مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى		**(10,659,122)**	2,120,922
عقارات للمتاجرة		**297,344**	(595,868)
دائنون ومصروفات مستحقة ودائنون آخرون		**2,069,780**	(2,437,859)
التدفقات النقدية الناتجة من العمليات		**18,162,318**	23,188,540
مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة		**(268,538)**	(304,112)
ضريبة دعم العمالة الوطنية مدفوعة		-	(21,081)
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مدفوعة		-	(182,205)
صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل		**17,893,780**	22,681,142
أنشطة الاستثمار			
إضافات إلى عقارات مطورة		**(90,226)**	(530,654)
إضافات إلى أراضي لغرض التطوير		-	(15,397)
مدفوعات لعقارات قيد الإنشاء		**(1,870,705)**	(321,325)
متحصلات من استبعاد عقارات استثمارية		**1,781,960**	89,571
صافي الحركة في ممتلكات ومعدات		**(4,606,786)**	(923,875)
شراء موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى		**(192,410)**	-
إيرادات فوائد مستلمة		**392,364**	466,072
إيرادات توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة	6	**696,192**	695,252
إيرادات توزيعات أرباح مستلمة		**35,313**	27,840
صافي الحركة في الودائع		**911,461**	(270,997)
صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار		**(2,942,837)**	(783,513)
أنشطة التمويل			
متحصلات من قروض وسلف تحمل فائدة		**25,876,344**	16,393,544
سداد قروض وسلف تحمل فائدة		**(29,065,128)**	(21,906,316)
سداد مطلوبات التأجير		**(1,504,132)**	(1,294,268)
تكاليف تمويل مدفوعة		**(14,901,105)**	(16,666,180)
صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل		**(19,594,021)**	(23,473,220)
صافي النقص في النقد والنقد المعادل		**(4,643,078)**	(1,575,591)
تعديلات تحويل عملات أجنبية		**116,170**	1,507,326
النقد والنقد المعادل في 1 يناير		**15,638,044**	8,358,130
النقد والنقد المعادل في 30 سبتمبر	4	**11,111,136**	8,289,865

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 20 تشكل جزءًا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في وللفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2026

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معًا بـ "المجموعة") للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2026 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 5 نوفمبر 2026.

وافق مساهمو الشركة الأم خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 6 مايو 2026 على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 وتوزيع أسهم منحة (إيضاح 16).

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة عامة تأسست في دولة الكويت بموجب المرسوم الأميري الصادر في سنة 1973 وهي مدرجة في بورصة الكويت. وعنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو صندوق بريد 2232 الصفاة، 13023 دولة الكويت.

تضطلع المجموعة بشكل رئيسي بأنشطة تملك وتطوير وتأجير وإدارة العقارات في جميع أنحاء منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، إلى جانب عمليات الضيافة والمقاولات وإدارة المشاريع المرتبطة بها.

الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة مشاريع الكويت القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى")، وهي شركة مدرجة في بورصة الكويت.

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 *"التقرير المالي المرحلي"*.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات اللازمة للبيانات المالية المجمعة الكاملة المعدة طبقًا للمعايير الدولية للتقارير المالية ويجب الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

قامت المجموعة بإعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة استنادًا إلى متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

إن نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 ليست بالضرورة مؤشراً على النتائج المتوقعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2026.

2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب 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 التعديلات الجديدة السارية اعتبارا من 1 يناير 2026. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد.

تصنيف وقياس الأدوات المالية – تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7
في مايو 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7، *تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية (التعديلات)*. تتضمن التعديلات:

- توضيحات بشأن متطلبات الاعتراف وإلغاء الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية. وبالأخص التوضيح بأنه يتم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي في "تاريخ التسوية"، مع تقديم أحد خيارات السياسة المحاسبية (إذا تم استيفاء شروط محددة) لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية التي تم تسويتها باستخدام نظام سداد إلكتروني قبل تاريخ التسوية.
- تقديم إرشادات إضافية حول كيفية تقييم التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية المقترنة بخصائص المسؤولية البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات والخصائص المماثلة.
- توضيحات حول ما يشكل "خصائص عدم الرجوع" وخصائص الأدوات المترابطة تعاقدياً.
- تقديم متطلبات الإفصاحات عن الأدوات المالية ذات الخصائص المحتملة والإفصاحات الإضافية عن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

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

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) - المجلد 11

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يوليو 2024 تسعة تعديلات محدودة النطاق كجزء من تحديثاته الدورية للمعايير الدولية للتقارير المالية – معايير المحاسبة. تشمل هذه التعديلات توضيحات أو تبسيطات أو تصحيحات أو تغييرات لتحسين الاتساق في المعيار الدولي للتقارير المالية 1: *تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة*، والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - *الأدوات المالية: الإفصاحات* وإرشاداته المرفقة بشأن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 7، والمعيار الدولي للتقارير المالية 9: *الأدوات المالية*، والمعيار الدولي للتقارير المالية 10: *البيانات المالية المجمعة*، ومعيار المحاسبة الدولي 7: *بيانات التدفقات النقدية*.

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

العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة - التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي في ديسمبر 2024 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة والتي توضح تطبيق متطلبات "الاستخدام الذاتي" وتسمح بتطبيق محاسبة التحوط على بعض العقود. كما تقدم هذه التعديلات إفصاحات ذات صلة.

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

3 مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى

	30 سبتمبر 2026 *دينار كويتي*	*(مدققة) 31 ديسمبر 2025 دينار كويتي*	*30 سبتمبر 2025 دينار كويتي*
مدينون	**37,855,857**	34,551,029	37,953,849
المستحق من عملاء عن أعمال عقود	**1,151,036**	2,148,980	1,082,389
محتجزات مدينة	**7,962,776**	9,085,992	8,512,220
إيرادات تأجير وضيافة مستحقة	**982,994**	700,724	843,500
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 15)*	**2,970,540**	1,478,994	2,172,864
موجودات أخرى	**1,377,486**	1,840,676	1,781,475
	52,300,689	49,806,395	52,346,297
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	**(6,942,883)**	(6,639,137)	(6,419,146)
	45,357,806	43,167,258	45,927,151
مدفوعات مقدماً ودفعات مقدماً	**9,826,217**	1,634,047	1,324,798
	55,184,023	44,801,305	47,251,949

3 مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى (تتمة)

فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

	التسعة أشهر المنتهية 30 سبتمبر	
	2026	*2025*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*
كما في 1 يناير	**6,639,137**	6,815,631
شطب	**-**	(371,298)
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للفترة (إيضاح 10)	**278,900**	-
فروق تحويل عملات أجنبية	**24,846**	(25,187)
كما في 30 سبتمبر	**6,942,883**	6,419,146

* هذه الأرصدة غير مكفولة بضمان، ولا تحمل فوائد، وتستحق القبض عند الطلب. كما في 30 سبتمبر 2026، تم تقييم الأرصدة المدينة للأطراف ذات العلاقة، ذات إجمالي قيمة دفترية بمبلغ 258,046 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 258,046 دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: 240,000 دينار كويتي)، كأرصدة منخفضة القيمة الائتمانية وتم احتساب مخصص لها بالكامل. بعد خصم هذا المخصص لخسائر الائتمان المتوقعة، بلغت قيمة صافي المبلغ المستحق من الأطراف ذات العلاقة والمُدرج ضمن المدينين والمدفوعات مقدمًا والموجودات الأخرى مبلغ 2,712,494 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 1,220,948 دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: 1,932,864 دينار كويتي) (إيضاح 15).

4 النقد والنقد المعادل

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

		(مدققة)	
	30 سبتمبر	*31 ديسمبر*	*30 سبتمبر*
	2026	*2025*	*2025*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*
نقد لدى البنك وفي الصندوق	**12,474,572**	11,937,888	8,766,335
إجمالي الودائع	**1,043,716**	7,189,308	10,588,300
خسائر الائتمان المتوقعة	**(196,601)**	(195,520)	-
النقد والودائع قصيرة الأجل	**13,321,687**	18,931,676	19,354,635
يضاف: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة لدى البنوك (غير النقدية)	**196,601**	195,520	-
ناقصاً: ودائع ذات فترات استحقاق أصلية لأكثر من 3 أشهر	**(91,311)**	(1,002,772)	(8,525,015)
ناقصاً: حساب مكشوف لدى البنك (إيضاح 7)	**(2,315,841)**	(2,486,380)	(2,539,755)
النقد والنقد المعادل	**11,111,136**	15,638,044	8,289,865

4 النقد والنقد المعادل (تتمة)

فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

	التسعة أشهر المنتهية 30 سبتمبر	
	2026	2025
	دينار كويتي	دينار كويتي
كما في 1 يناير	**195,520**	-
فروق تحويل عملات أجنبية	**1,081**	-
كما في 30 سبتمبر	**196,601**	-

إن الأرصدة لدى البنوك والودائع بمبلغ 3,981,184 دينار كويتي كما في 30 سبتمبر 2026 (31 ديسمبر 2025: 7,714,333 دينار كويتي، و30 سبتمبر 2025: 11,728,869 دينار كويتي) محتفظ بها لدى مؤسسات مالية لأطراف ذات علاقة (إيضاح 15).

5 عقارات استثمارية

فيما يلي الحركة في القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية خلال الفترة:

	30 سبتمبر 2026	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 سبتمبر 2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
كما في بداية الفترة/ السنة	**387,673,831**	370,600,834	370,600,834
إضافات*	**137,473,753**	11,290,162	11,268,884
استبعادات	**(1,933,386)**	(127,414)	(85,268)
نفقات رأسمالية	**1,960,931**	596,338	546,618
مصروف فائدة لمطلوبات تأجير تم رسملته (إيضاح 12)	**2,398,365**	569,738	424,547
ربح التقييم	-	7,384,366	-
تحويل إلى ممتلكات ومعدات	**(14,734,313)**	-	-
فروق تحويل عملات أجنبية	**1,985,703**	(2,640,193)	(2,574,159)
كما في نهاية الفترة/ السنة	**514,824,884**	387,673,831	380,181,456

* خلال الفترة الحالية، أبرمت المجموعة اتفاقية تأجير مع وزارة المالية، وحصلت بموجبها على حق تطوير وتشغيل وإدارة مشروع الواجهة البحرية - المرحلة الثالثة (سوق شرق) الكائن في شرق، مدينة الكويت، ابتداءً من 15 يونيو 2026. تمنح هذه الاتفاقية المجموعة حق انتفاع تعاقدي للعقار لمدة 15 عامًا بعد فترة سماح مدتها عام واحد. قامت الإدارة بتقييم الاتفاقية وفقاً لتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 12، وانتهت إلى أن الجهة المانحة لا تسيطر على الخدمات والمستفيدين منها والأسعار أو تنظمها بالقدر المطلوب وفقاً لتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 12. وبالتالي، تتم المحاسبة عن الاتفاقية كعقد تأجير وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16، مع تصنيف أصل حق الاستخدام كعقار استثماري وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 40. وقد أدرجت المجموعة أصل حق الاستخدام ذي الصلة ضمن العقارات الاستثمارية، إلى جانب التزام التأجير المقابل، في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع، وقد تم قياسه بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير المتبقية بعد خصمها باستخدام معدل الاقتراض المتزايد للمجموعة في تاريخ بدء عقد التأجير. ويبلغ معدل الاقتراض المتزايد المطبق 4.75% سنويًا.

كما في 30 سبتمبر 2026، تم رهن العقارات الاستثمارية ذات القيمة الدفترية بمبلغ 257,715,924 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 255,860,686 دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: 256,406,221 دينار كويتي) كضمان لبعض تسهيلات القروض محددة الأجل التي حصلت عليها الشركات التابعة.

5 عقارات استثمارية (تتمة)

تم تقييم العقارات الاستثمارية في الكويت في 31 ديسمبر 2025 من قبل مقيمين مستقلين معتمدين لديهما مؤهلات مهنية ذات صلة وخبرة حديثة بموقع وفئة العقارات الجاري تقييمها. وفقًا لمتطلبات هيئة أسواق المال، اعتمدت المجموعة القيمة الأقل من بين التقييمين. وقد تم تقييم العقارات الاستثمارية خارج الكويت من قبل مقيمين عقاريين مستقلين متخصصين في أنواع العقارات ذات الصلة، وذلك أيضًا وفقًا لمتطلبات هيئة أسواق المال. وتم تحديد القيمة العادلة للعقارات المطورة باستخدام طريقة رسملة الإيرادات أو طريقة المقارنة بالسوق، حسبما هو مناسب لطبيعة كل عقار واستخدامه، بينما تم تحديد القيمة العادلة للأراضي المحتفظ بها للتطوير والعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء باستخدام طريقة المقارنة بالسوق أو طريقة تكلفة الاستبدال بعد الاستهلاك، حسبما هو ملائم.

تم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة إلى الحد الذي يتم تحديده باستخدام منهج المقارنة بالسوق بناءً على السعر الملحوظ لكل متر مربع، كما تم تصنيفها ضمن المستوى 3 إلى الحد الذي يتم تحديده باستخدام منهج رسملة الإيرادات، والذي يتضمن مدخلات غير ملحوظة.

تخضع محفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة لتقييم خارجي كامل سنويًا. وقد قيّمت الإدارة ما إذا كانت أي أحداث أو تغييرات في الظروف منذ 31 ديسمبر 2025 تشير إلى احتمال تغير القيمة العادلة للمحفظة بشكل جوهري، وبعد عدم تحديد أي مؤشرات من هذا القبيل، تعتبر الإدارة أن القيم الدفترية في 30 سبتمبر 2026 لا تزال تمثل تقريبًا معقولًا للقيمة العادلة. وبناءً على ذلك، لم يتم إجراء أي إعادة تقييم مرحلية.

6 استثمار في شركات زميلة

فيما يلي الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة خلال الفترة:

	30 سبتمبر 2026 *دينار كويتي*	*(مدققة) 31 ديسمبر 2025* *دينار كويتي*	*30 سبتمبر 2025* *دينار كويتي*
كما في بداية الفترة/ السنة	**49,427,723**	46,018,347	46,018,347
استبعاد	**-**	(1,308)	-
حصة في نتائج الفترة/ السنة	**(499,558)**	3,964,609	3,547,337
توزيعات أرباح مستلمة	**(696,192)**	(695,252)	(695,252)
حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى	**1,812**	1,608	1,473
حصة في التغيرات الأخرى في حقوق ملكية شركة زميلة	**(7,430)**	(80,298)	(80,298)
تعديل تحويل عملات أجنبية	**(52,544)**	(94,164)	(102,673)
حركات أخرى	**(26,638)**	314,181	(131,252)
كما في نهاية الفترة/ السنة	**48,147,173**	49,427,723	48,557,682

7 قروض وسلف تحمل فوائد

	30 سبتمبر 2026 *دينار كويتي*	*(مدققة) 31 ديسمبر 2025* *دينار كويتي*	*30 سبتمبر 2025* *دينار كويتي*
قروض	**274,470,766**	277,169,352	278,475,284
حسابات مكشوفة لدى البنوك (إيضاح 4)	**2,315,841**	2,486,380	2,539,755
	276,786,607	279,655,732	281,015,039
متداولة	**20,543,426**	27,455,855	25,857,590
غير متداولة	**256,243,181**	252,199,877	255,157,449
	276,786,607	279,655,732	281,015,039

7 قروض وسلف تحمل فوائد (تتمة)

تشمل القروض والسلف التي تحمل فوائد لدى المجموعة تسهيلات تخضع لبعض التعهدات المالية وغير المالية. وتراقب الإدارة مدى الالتزام بهذه التعهدات بشكل مستمر. كما في وخلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026، التزمت المجموعة بجميع التعهدات المعمول بها.

كانت القروض والسلف التي تحمل فوائد بمبلغ 75,421,370 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 79,134,588 دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: 80,078,179 دينار كويتي) مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 15).

8 سندات

	30 سبتمبر 2026 *دينار كويتي*	*(مدققة) 31 ديسمبر 2025 دينار كويتي*	*30 سبتمبر 2025 دينار كويتي*
في 28 مارس 2023، أصدرت الشركة الأم سندات غير مضمونة بأصل مبلغ قدره 80,000,000 دينار كويتي تتضمن سندات في شكل مجموعتين كما يلي:			
• سندات مستحقة في 28 مارس 2028، وتحمل فائدة بمعدل ثابت بنسبة 7٪ سنوياً تستحق ربع سنويًا كمتأخرات	**54,600,000**	54,600,000	54,600,000
• سندات مستحقة في 28 مارس 2028، وتحمل فائدة بمعدل متغير بنسبة 3٪ فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي تستحق ربع سنويا كمتأخرات	**25,400,000**	25,400,000	25,400,000
	80,000,000	80,000,000	80,000,000

9 أسهم خزينة

	30 سبتمبر 2026	*(مدققة) 31 ديسمبر 2025*	*30 سبتمبر 2025*
عدد أسهم الخزينة	**22,366,913**	63,380,146	63,380,146
النسبة المئوية للأسهم المصدرة	**%1.564**	%4.430	%4.430
القيمة السوقية بالدينار الكويتي	**5,412,793**	16,415,458	16,415,458
التكلفة بالدينار الكويتي	**2,698,404**	7,646,942	7,646,942

خلال الفترة، وبموجب قرار الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في 6 مايو 2026 (إيضاح 16)، قامت الشركة الأم بتوزيع 41,013,233 سهمًا من أسهم الخزينة على مساهميها كأسهم منحة، بنسبة 3% من الأسهم المصدرة. وحيث إن التوزيع قد تم من أسهم الخزينة، لم يترتب عليه أي تغيير في رأس المال المصرح به أو المصدر للشركة الأم، أو في عدد الأسهم المصدرة.

تم إلغاء الاعتراف بأسهم الخزينة الموزعة بالمتوسط المرجح لتكلفتها بمبلغ 4,948,538 دينار كويتي؛ وتم تحميل القيمة العادلة لتلك الأسهم في تاريخ التوزيع بمبلغ 10,540,845 دينار كويتي على الأرباح المرحلة، وقد تم الاعتراف بالفرق الناتج بمبلغ 5,592,307 دينار كويتي في احتياطي أسهم الخزينة ضمن حقوق الملكية.

10 صافي (خسائر) إيرادات تشغيلية أخرى

	الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		*التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر*	
	2026 ***دينار كويتي***	*2025* *دينار كويتي*	***2026*** ***دينار كويتي***	*2025* *دينار كويتي*
تحميل مخصص التزامات صيانة عقارات مستأجرة	-	(171,957)	-	(515,873)
(خسارة) ربح من استبعاد عقار استثماري	**(151,426)**	4,303	**(151,426)**	4,303
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى (إيضاح 3)	**(78,455)**	-	**(278,900)**	-
(خسارة) ربح من بيع ممتلكات ومعدات	**(127)**	(1,763)	**(127)**	10,713
صافي فروق تحويل عملات أجنبية	**37,387**	(351,927)	**521,125**	(242,240)
	(192,621)	(521,344)	**90,672**	(743,097)

11 صافي إيرادات غير تشغيلية أخرى

	الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
	2026 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	**2026** دينار كويتي	2025 دينار كويتي
إيرادات توزيعات أرباح	**28,811**	21,433	**35,313**	27,840
خسارة من تصفية شركات تابعة	**-**	(54,742)	**(1,342)**	(54,742)
إيرادات أخرى	**31,961**	31,775	**99,281**	430,383
	60,772	(1,534)	**133,252**	403,481

12 تكاليف تمويل – بالصافي

	الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
	2026 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	**2026** دينار كويتي	2025 دينار كويتي
فوائد لقروض بنكية وسندات	**5,061,870**	5,248,792	**15,133,930**	16,336,146
مصروف فوائد لمطلوبات التأجير *	**60,647**	70,190	**161,542**	155,395
فوائد إيرادات	**(180,388)**	(162,152)	**(392,364)**	(466,072)
صافي فروق تحويل عملات أجنبية	**(137,824)**	77,860	**(162,343)**	127,950
	4,804,305	5,234,690	**14,740,765**	16,153,419

* بلغ إجمالي مصروفات الفوائد على مطلوبات التأجير للفترة 2,559,907 دينار كويتي (30 سبتمبر 2025: 579,942 دينار كويتي). من بين هذا المبلغ، ارتبط مبلغ 2,398,365 دينار كويتي (30 سبتمبر 2025: 424,547 دينار كويتي) مباشرةً بالعقارات الاستثمارية المؤهلة قيد الإنشاء، وبالتالي تم رسملته ضمن العقارات الاستثمارية وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي 23 (إيضاح 5). أما المبلغ المتبقي وقدره 161,542 دينار كويتي (30 سبتمبر 2025: 155,395 دينار كويتي)، فقد تم إدراجه في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع.

13 الضرائب

	الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
	2026 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	**2026** دينار كويتي	2025 دينار كويتي
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي	**3,960**	(1,741)	**19,773**	28,384
الضرائب على الشركات التابعة الأجنبية				
مصروفات ضريبة حالية	**7,242**	112,975	**17,159**	227,271
مصروف ضريبة مؤجلة	**482,079**	203,883	**764,197**	556,352
	493,281	315,117	**801,129**	812,007

ضرائب الدخل بموجب الركيزة الثانية

في سنة 2021، وافق الإطار الشامل لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية بشأن مشروع مكافحة تآكل الوعاء الضريبي وتحويل الأرباح على حل ثنائي الركائز لمعالجة التحديات الضريبية الناشئة عن التحول إلى الاقتصاد الرقمي. وبموجب الركيزة الثانية، فإن الكيانات متعددة الجنسيات التي تتجاوز إيراداتها 750 مليون يورو تخضع لضريبة دخل الشركات الفعلية بحد أدنى قدره 15%.

لا تتجاوز إيرادات المجموعة حاليًا مبلغ 750 مليون يورو، ولكنها قد تخضع لضريبة الحد الأدنى العالمية من خلال الشركة الأم الكبرى التي يقع مقرها في دولة الكويت وتعمل فيها. في 31 ديسمبر 2024، قامت دولة الكويت بإصدار القانون رقم 157 لسنة 2024 (القانون)، الذي فرض ضريبة حد أدنى محلية تكميلية اعتبارًا من 1 يناير 2025 على الكيانات التي تشكل جزءًا من مجموعة الكيانات متعددة الجنسيات التي تقدر إيراداتها السنوية بمبلغ 750 مليون يورو أو أكثر.

13 الضرائب (تتمة)

ضرائب الدخل بموجب الركيزة الثانية (تتمة)

ينص القانون على استحقاق سداد ضريبة تكميلية على الدخل الخاضع للضريبة بمعدل يكافئ الفرق بين نسبة 15% ومعدل الضريبة الفعلي في كل ولاية من الولايات القضائية التي تعمل فيها. يحل هذا القانون فعليًا محل نظامي ضريبة دعم العمالة الوطنية وضريبة الزكاة الحاليين في الكويت للكيانات متعددة الجنسيات التي يشملها نطاق هذا القانون.

تقع الشركة الأم الكبرى في دولة الكويت، وهي تُمثل الشركة الأم الكبرى لأغراض تطبيق قانون ضريبة الحد الأدنى المحلية التكميلية بالنسبة للمجموعة. وبصفتها الجهة المسؤولة عن الضرائب في المجموعة، تتولى الشركة الأم الكبرى مسؤولية احتساب الضريبة التكميلية لكل ولاية قضائية، استنادًا إلى إشرافها ووصولها إلى جميع الكيانات ضمن المجموعات الفرعية، وستكون مسؤولة عن احتساب وتوزيع المبالغ لكل مجموعة فرعية لأغراض إعداد التقارير المالية. وتماشياً مع هذه المسؤولية بصفتها المنشأة الأم الكبرى بموجب قانون ضريبة الحد الأدنى المحلية التكميلية، أجرت الشركة الأم الكبرى حساباً تقديرياً للضريبة التكميلية على مستوى الكويت كولاية قضائية، مع تجميع كافة الكيانات التي تقع في دولة الكويت.

وبناءً على هذا الحساب التقديري، فإن الولاية القضائية هي في وضع خسارة لقواعد مكافحة تآكل الوعاء الضريبي وتحويل الأرباح، وبالتالي لا يُتوقع نشأة أي التزام ضريبة تكميلية في الكويت للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2026. ونتيجةً لذلك، لم يتم تسجيل أي التزام بموجب قانون ضريبة الحد الأدنى المحلية التكميلية ضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة. تطبق المجموعة الاستثناء الإلزامي والمؤقت من الاعتراف والإفصاح عن المعلومات المتعلقة بموجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة ذات الصلة وفقًا لمتطلبات التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 "الإصلاح الضريبي الدولي - القواعد النموذجية للركيزة الثانية."

14 ربحية السهم الأساسية والمخففة

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية عن طريق قسمة ربح الفترة الخاص بحاملي الأسهم العادية للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. يتم احتساب ربحية السهم المخففة بقسمة الربح الخاص بحاملي الأسهم العادية للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية. نظرًا لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متطابقة.

	الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		*التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر*	
	2026	*2025*	***2026***	*2025*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*	***دينار كويتي***	*دينار كويتي*
ربحية السهم الأساسية والمخففة:				
ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم	**1,051,701**	480,926	**4,164,450**	4,906,993
	سهم	*سهم*	***سهم***	*سهم*
عدد الأسهم القائمة:				
المتوسط المرجح لعدد الأسهم المدفوعة	**1,430,545,513**	1,430,545,513	**1,430,545,513**	1,430,545,513
ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة	**(22,366,913)**	(65,501,450)	**(47,451,977)**	(107,257,593)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة	**1,408,178,600**	1,365,044,063	**1,383,093,536**	1,323,287,920
ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)	**0.74**	0.35	**3.01**	3.71

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

15 معاملات مع أطراف ذات علاقة

يتكون الأطراف ذات علاقة من الشركة الأم الكبرى والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملموساً والشركات الزميلة للمجموعة. يتم إبرام المعاملات مع الأطراف ذات علاقة ضمن سياق الأعمال العادي ويتم الموافقة على شروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم. إن الأرصدة والمعاملات مع أطراف ذات علاقة هي كما يلي:

	الشركة الأم الكبرى	*شركات زميلة*	*أطراف أخرى ذات علاقة**	*30 سبتمبر 2026*	*(مدققة) 31 ديسمبر 2025*	*30 سبتمبر 2025*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*	*دينار كويتي الإجمالي*	*دينار كويتي الإجمالي*	*دينار كويتي الإجمالي*
بيان المركز المالي						
نقد وأرصدة لدى البنوك وودائع (إيضاح 4)	-	-	**3,981,184**	**3,981,184**	7,714,333	11,728,869
مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى (إيضاح 3)	-	**538,709**	**2,173,785**	**2,712,494**	1,220,948	1,932,864
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	-	-	**735,552**	**735,552**	539,875	414,597
دائنون ومصروفات مستحقة ودائنون آخرون	**67,829**	-	**7,545,960**	**7,613,789**	7,971,642	8,456,890
قروض وسلف تحمل فوائد (إيضاح 7)	-	-	**75,421,370**	**75,421,370**	79,134,588	80,078,179

	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر					
	الشركة الأم الكبرى	*شركات زميلة*	*أطراف أخرى ذات علاقة**	*2026*	*2025*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*
بيان الأرباح أو الخسائر					
إيرادات تأجير	**85,741**	**77,310**	**937,859**	**1,100,910**	1,115,002
إيرادات مقاولات وخدمات	**29,931**	**828,279**	**3,456,025**	**4,314,235**	4,108,368
إيرادات فوائد	-	-	**177,644**	**177,644**	328,680
إيرادات تشغيل أخرى	-	**182,752**	-	**182,752**	220,057
تكاليف تمويل	-	-	**(2,992,651)**	**(2,992,651)**	(3,326,400)
مصروفات عمومية وإدارية	-	**(6,075)**	**(218,958)**	**(225,033)**	(210,145)
تكاليف تشغيل عقارات	-	**(121,347)**	**(137,518)**	**(258,865)**	(121,347)

* إن الأطراف الأخرى ذات علاقة تمثل الشركات الخاضعة للسيطرة المشتركة.

15 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يشمل موظفو الإدارة العليا أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا الذين لديهم سلطة ومسؤولية التخطيط والتوجيه والسيطرة على أنشطة المجموعة. كانت القيمة الإجمالية للمعاملات والأرصدة القائمة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

	قيم المعاملات للثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		*قيم المعاملات للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر*	
	2026	*2025*	***2026***	*2025*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*	***دينار كويتي***	*دينار كويتي*
رواتب ومزايا قصيرة الأجل	**203,565**	292,399	**606,535**	853,768
مكافأة نهاية الخدمة	**20,076**	38,998	**264,768**	105,487
	223,641	331,397	**871,303**	959,255

	الرصيد القائم كما في		
	30 سبتمبر 2026	*31 ديسمبر 2025*	*30 سبتمبر 2025*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*
مكافأة نهاية الخدمة	**729,688**	464,920	473,366
	729,688	464,920	473,366

16 الجمعية العمومية السنوية والتوزيعات المسددة

في 6 مايو 2026، وافق مساهمو الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوي على ما يلي:

- البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025؛
- توزيع أسهم منحة على المساهمين بنسبة 3% من الأسهم المصدرة (ثلاثة أسهم لكل 100 سهم) عن طريق أسهم الخزينة (31 ديسمبر 2024: 5%). وحيث إن التوزيع يتم من أسهم الخزينة، فإنه لا يترتب عليه أية زيادة في رأس مال الشركة الأم أو في عدد الأسهم المصدرة (إيضاح 9)؛
- توصية مجلس إدارة الشركة الأم بشأن تحويل مبلغ 2,582,767 دينار كويتي من الاحتياطي الاختياري إلى الأرباح المرحلة.

17 معلومات القطاعات

تراقب الإدارة نتائج تشغيل القطاعات لديها بصورة منفصلة بغرض اتخاذ قرارات بشأن توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى إيرادات القطاعات ومجمل الربح (الخسارة) ونتائج القطاعات وهي المقاييس التي يتم مراجعتها بصورة منتظمة كما هو موضح في الجدول أدناه.

تتضمن نتائج القطاع الإيرادات والمصروفات المتعلقة بشكل مباشر بالقطاع.

لدى المجموعة القطاعات التشغيل الآتية القابلة لرفع التقارير عنها:

- **عمليات التأجير** — تأجير العقارات الاستثمارية لدى المجموعة
- **عمليات الضيافة** — خدمات الضيافة المقدمة من قبل فندق مارينا وفندق هيلتون وفندق والدورف أستوريا وفندق بحمدون وفندق صلالة جاردن.

- **تطوير وتجارة العقارات** — شراء وإعادة بيع العقارات وتطوير العقارات
- **المقاولات** — أنشطة الإنشاءات والمقاولات
- **الخدمات العقارية** — خدمات إدارة العقارات والمرافق المقدمة إلى الغير

17 معلومات القطاعات (تتمة)

يعرض الجدول التالي معلومات حول الإيرادات والأرباح المتعلقة بقطاعات التشغيل بالمجموعة:

	التسعة أشهر المنتهية 30 سبتمبر 2026			*التسعة أشهر المنتهية 30 سبتمبر 2025*		
	إيرادات القطاع	*ربح (خسارة) القطاع*	*نتائج القطاع*	*إيرادات القطاع*	*ربح (خسارة) القطاع*	*نتائج القطاع*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*
عمليات التأجير	**27,528,330**	**19,141,311**	**1,663,343**	25,428,328	17,263,224	616,117
عمليات الضيافة	**14,345,033**	**2,865,247**	**531,488**	14,114,525	3,482,996	1,619,696
تطوير وتجارة العقارات	**1,485,623**	**42,593**	**(1,510,629)**	892,937	359,170	1,084,773
المقاولات	**7,332,942**	**(170,086)**	**(531,768)**	13,544,972	59,158	(348,367)
الخدمات العقارية	**27,490,678**	**3,943,637**	**2,604,055**	23,847,656	3,597,639	2,307,599
التعديلات والاستبعادات	**(2,728,885)**	**(139,954)**	**(124,738)**	(2,743,081)	(194,631)	(160,672)
إيرادات ونتائج القطاع	**75,453,721**	**25,682,748**	**2,631,751**	75,085,337	24,567,556	5,119,146
إيرادات (خسائر) أخرى*			**1,071,875**			(145,198)
خسارة من تصفية شركات تابعة			**(1,342)**			(54,742)
ربح الفترة			**3,702,284**			4,919,206

* لم يتم توزيع هذه المبالغ على القطاعات نظراً لأن هذه الأنواع من الأنشطة يتم القيام بها من قبل إدارة الشركة المركزية والتي تدار على مستوى المجموعة.

17 معلومات القطاعات (تتمة)

معلومات حول توزيع الإيرادات

يعرض الجدول التالي توزيع إيرادات المجموعة:

	الخدمات المنفذة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026			*الخدمات المنفذة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025*		
	على مدار الوقت	*عند نقطة زمنية محددة*	*الإجمالي*	*على مدار الوقت*	*عند نقطة زمنية محددة*	*الإجمالي*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*
عمليات التأجير	**23,982,690**	**3,545,640**	**27,528,330**	22,811,348	2,616,980	25,428,328
عمليات الضيافة	-	**14,345,033**	**14,345,033**	-	14,114,525	14,114,525
تطوير وتجارة العقارات	**566,696**	**918,927**	**1,485,623**	787,680	105,257	892,937
المقاولات	**7,332,942**	-	**7,332,942**	13,544,972	-	13,544,972
الخدمات العقارية	**27,490,678**	-	**27,490,678**	23,847,656	-	23,847,656
التعديلات والاستبعادات	**(2,728,885)**	-	**(2,728,885)**	(2,743,081)	-	(2,743,081)
إجمالي الإيرادات	**56,644,121**	**18,809,600**	**75,453,721**	58,248,575	16,836,762	75,085,337

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في وللفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2026

17 معلومات القطاعات (تتمة)

	30 سبتمبر 2026 دينار كويتي	*(مدققة) 31 ديسمبر 2025* دينار كويتي	*30 سبتمبر 2025* دينار كويتي
الموجودات			
عمليات التأجير	**471,713,425**	322,173,907	330,409,990
عمليات الضيافة	**134,180,776**	134,260,227	132,754,234
تطوير وتجارة العقارات	**205,653,795**	209,088,211	201,765,460
المقاولات	**25,358,003**	27,806,650	28,282,883
الخدمات العقارية	**26,890,726**	27,127,541	24,464,347
غير موزعة	**1,091,376**	906,963	1,119,659
التعديلات والاستبعادات	**(31,055,961)**	(33,761,951)	(35,285,145)
إجمالي الموجودات	**833,832,140**	687,601,548	683,511,428
المطلوبات			
عمليات التأجير	**580,113,854**	431,312,616	432,073,218
عمليات الضيافة	**44,565,031**	40,542,594	38,908,575
تطوير وتجارة العقارات	**80,589,908**	84,988,407	83,497,442
المقاولات	**18,338,462**	20,742,759	21,392,858
الخدمات العقارية	**20,950,901**	20,510,749	20,447,961
غير موزعة	**(2,919,330)**	(3,882,301)	(3,999,834)
التعديلات والاستبعادات	**(121,624,928)**	(116,264,385)	(118,533,978)
إجمالي المطلوبات	**620,013,898**	477,950,439	473,786,242

18 التزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة

18.1 التزامات

وافقت المجموعة على التزامات رأسمالية مع أطراف أخرى وبالتالي التزمت بإنفاق رأسمالي مستقبلي يتعلق بمشروعات عقارات استثمارية قيد التنفيذ ومن المتوقع إتمامها خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2027 بمبلغ 47,273,459 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 33,023 دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: 65,311 دينار كويتي).

18.2 مطلوبات محتملة قانونية

الدعاوى المتعلقة ببيع أسهم شركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري ش.م.م.

في 16 أبريل 2014، قامت المجموعة بإبرام اتفاقية مع عائلة الأغا (" المشتري") لبيع بعض الأسهم في شركتها التابعة وهي شركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري ش.م.م. ("منازل"). لم يقم المشتري بسداد مقابل الشراء المتفق عليه طبقًا لشروط اتفاقية البيع.

خلال الفترة من 2016 إلى 2018، حصل المشتري على أحكام نهائية تؤكد صحة ونفاذ العقود المتعلقة بالبيع لما يقارب 45% من أسهم شركة منازل. وقامت المجموعة، من خلال شركتها التابعة، بالطعن على تلك الأحكام أمام محكمة التمييز عن طريق طلبات إعادة النظر. وظلت هذه المسائل قيد النظر فيها كما في تاريخ المعلومات المالية وحتى تاريخ اعتماد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

وبناءً على شكوى قدمتها المجموعة، علّق جهاز المراقبين الماليين ونيابة الأموال العامة الأحكام الصادرة سابقًا لصالح عائلة آغا. وفي 18 يوليو 2020، أصدرت المحكمة الجنائية حكمًا نهائيًا لصالح المجموعة في القضية الجنائية رقم 2020/2915. وأيدت محكمة النقض المصرية هذا الحكم في 11 أغسطس 2022. وخلصت المحكمة في حكمها إلى أن المشتري قد حصل على الأحكام السابقة بناءً على مستندات مزورة، بما في ذلك عقد البيع وأوامر نقل الأسهم ذات الصلة.

18 التزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة (تتمة)

18.2 مطلوبات محتملة قانونية (تتمة)

الدعاوى المتعلقة ببيع أسهم شركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري ش.م.م. (تتمة)

بغض النظر عن وضع الإجراءات القانونية الجارية، سجلت الإدارة خسارة مؤقتة قدرها 743,802 دينار كويتي كما في 30 سبتمبر 2026، تتعلق بالخسارة المحتملة لحصة الملكية في شركة منازل (31 ديسمبر 2025: 761,589 دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: 754,894 دينار كويتي). واستنادًا إلى الوضع الحالي للإجراءات واستشارة المستشار القانوني للمجموعة، ترى الإدارة أنه لا حاجة إلى أي تعديل إضافي على القيم الدفترية للموجودات أو المطلوبات ذات الصلة في هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، وأنه من غير المتوقع أن يكون لهذا الأمر تأثير سلبي جوهري على المركز المالي للمجموعة أو نتائج عملياتها.

الإجراءات القضائية المتعلقة بالعقارات المستأجرة بنظام البناء والتشغيل والتحويل

لدى المجموعة بعض الموجودات التي تم استهلاكها بالكامل بمبلغ لا شيء كما في 30 سبتمبر 2026 (31 ديسمبر 2025: لا شيء و30 سبتمبر 2025: لا شيء) والتي تتعلق بمشروعات بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) لإنشاء وتشغيل بعض العقارات ("العقارات"). تم تطوير هذه العقارات على أرض مستأجرة ممنوحة من قبل وزارة المالية لمدة مبدئية قدرها 25 سنة وتم تمديد فترة الإيجار لاحقًا لمدة 10 سنوات إضافية.

عند انتهاء مدة الإيجار المجددة، رفضت وزارة المالية تجديد ترتيبات الإيجار لفترات إضافية وقامت بإقامة إجراءات قضائية ضد المجموعة لإخلاء العقارات واسترداد مبالغ الإيجار الإضافية. قامت المجموعة برفع دعاوى قضائية مضادة لتجديد عقود الإيجار، وبناء على استشارة المستشار القانوني، ترى الإدارة أنه لدى المجموعة الحق النافذ في التجديد بناءً على الشروط الأصلية للعقود المبرمة.

وبانتظار القرار النهائي الذي يتم البت به في الدعاوى القضائية، والتي لا تزال قيد النظر فيها أمام محكمة التمييز، تستمر المجموعة في تشغيل العقارات. وبناءً على استشارة المستشار القانوني، ترى الإدارة أحقية المجموعة في المنافع الاقتصادية الناتجة من العقارات حتى صدور حكم نهائي ويتم نفاذ استعادة الملكية، إن وجدت.

وبناءً عليه، سجلت المجموعة الإيرادات من العقارات وتكاليف التشغيل المتعلقة بها في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 بمبلغ 2,503,030 دينار كويتي و1,789,750 دينار كويتي على التوالي (31 ديسمبر 2025: 3,338,418 دينار كويتي و3,401,170 دينار كويتي على التوالي و30 سبتمبر 2025: 2,443,633 دينار كويتي و1,827,494 دينار كويتي على التوالي).

استناداً إلى الوضع الحالي للإجراءات واستشارة المستشار القانوني للمجموعة، ترى الإدارة أنه لا يلزم إجراء أي تعديل إضافي على القيم الدفترية للموجودات أو المطلوبات ذات الصلة في هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

18.3 مطلوبات محتملة أخرى

كما في 30 سبتمبر 2026، لدى المجموعة مطلوبات محتملة تتعلق بكفالات بنكية وضمانات وأمور أخرى ضمن سياق الأعمال العادي بمبلغ 93,865,581 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 64,010,375 دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: 63,289,463 دينار كويتي)، ولا يتوقع أن ينتج عنها أي مطلوبات مادية.

بناءً على تقييم الإدارة ووضع المسائل ذات الصلة، ليس من المتوقع أن تنشأ أي التزامات مادية من هذه المطلوبات المحتملة.

18.4 موجودات محتملة

كما في 30 سبتمبر 2026، لدى المجموعة موجودات محتملة تتعلق بكفالات بنكية وضمانات وأمور أخرى ضمن سياق الأعمال العادي بمبلغ 4,634,637 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 5,441,866 دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: 6,074,506 دينار كويتي).

19 القيمة العادلة للأدوات المالية

تعرف القيمة العادلة بأنها السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. إن تعريف القيمة العادلة هو افتراض أن المجموعة تعمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية دون وجود أي نية أو حاجة إلى التصفية أو تخفيض نطاق أعمالها بصورة جوهرية أو إتمام معاملة وفقاً لشروط مجحفة.

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

فيما يلي المنهجيات والافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

تتحدد القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في أسواق نشطة بالرجوع إلى الأسعار المعلنة في السوق أو أسعار الشراء للمتداولين (سعر الشراء للمراكز المدينة وسعر الطلب للمراكز الدائنة)، بدون أي خصم لتكاليف المعاملة.

بالنسبة للأدوات المالية غير المتداولة في أسواق نشطة، تتحدد القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المناسبة. قد تتضمن هذه الأساليب استخدام معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير، أو تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج تقييم أخرى.

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها وفقاً لأساليب التقييم:

- المستوى 1: أسعار معلنة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى 3 - أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

يوضح الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة وفقاً لمستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	*المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3)*	
	دينار كويتي	*دينار كويتي*	*الإجمالي دينار كويتي*
كما في 30 سبتمبر 2026			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى			
▪ أسهم مسعرة	**184,057**	-	**184,057**
▪ أسهم غير مسعرة	-	**1,331,735**	**1,331,735**
	184,057	**1,331,735**	**1,515,792**

	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	*المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3)*	
	دينار كويتي	*دينار كويتي*	*الإجمالي دينار كويتي*
كما في 31 ديسمبر 2025 (مدققة)			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى			
▪ أسهم مسعرة	188,668	-	188,668
▪ أسهم غير مسعرة	-	1,136,058	1,136,058
	188,668	1,136,058	1,324,726

19 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	*المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3)*	*الإجمالي*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*
كما في 30 سبتمبر 2025			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى			
▪ أسهم مسعرة	197,010	-	197,010
▪ أسهم غير مسعرة	-	1,010,780	1,010,780
	197,010	1,010,780	1,207,790

خلال الفترة، لم يكن هناك أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي.

تُحدد القيمة العادلة للأسهم غير المسعرة باستخدام طريقة صافي الموجودات المعدلة، حيث تُستمد القيمة العادلة من أحدث المعلومات المالية المتاحة لكل شركة مستثمر فيها، مع تعديل موجوداتها ذات الصلة (العقارات الاستثمارية بشكل رئيسي) لتتوافق مع قيمتها العادلة. وتتمثل المدخلات غير الملحوظة في القيمة العادلة للموجودات العقارية ذات الصلة التي تمتلكها الشركات المستثمر فيها؛ إذ أن أي زيادة أو نقص جوهري في هذه المدخلات ستؤدي إلى ارتفاع أو انخفاض مقابل في القيمة العادلة للأسهم غير المسعرة

أجرت الإدارة تحليل حساسية للمدخلات الهامة غير الملحوظة. إذ أن أي تغيير محتمل بصورة معقولة بنسبة 5% في القيمة العادلة لصافي الموجودات ذات الصلة للشركات المستثمر فيها من شأنه أن يُغير القيمة العادلة للأسهم غير المسعرة ضمن المستوى 3، واحتياطي القيمة العادلة ذي الصلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى بحوالي مبلغ 66,587 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 56,803 دينار كويتي؛ 30 سبتمبر 2025: 50,539 دينار كويتي). ولا يُعتبر هذا التأثير جوهريًا بالنسبة للمعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

يوضح الجدول التالي مطابقة المبلغ الافتتاحي والختامي للموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3:

	30 سبتمبر 2026	*(مدققة) 31 ديسمبر 2025*	*30 سبتمبر 2025*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*
كما في بداية الفترة/السنة	**1,136,058**	756,350	756,350
إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى	**3,267**	240,395	257,800
مشتريات ومبيعات وتحويلات (بالصافي)	**192,410**	139,313	(3,370)
كما في نهاية الفترة/السنة	**1,331,735**	1,136,058	1,010,780

20 أثر مخاطر التصعيد الجيوسياسي وحالات عدم اليقين ذات الصلة

تعمل المجموعة في بيئة اقتصادية عالمية وإقليمية لا تزال تتأثر بتصاعد التوترات الجيوسياسية في منطقة الشرق الأوسط. لقد أدت التطورات الأخيرة في المنطقة إلى زيادة حالة عدم اليقين في الأسواق المالية، وإمدادات الطاقة وتكاليفها، والأوضاع الأمنية الإقليمية، وطرق التجارة العالمية. إن الأثر الإقليمي الأوسع لهذه الأحداث قد يؤثر على الأوضاع الاقتصادية ذات الصلة بمختلف القطاعات. وقد قيّمت الإدارة الآثار المحتملة للوضع الجيوسياسي على عمليات المجموعة ومركزها المالي، مع الأخذ بالاعتبار ما يلي:

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في وللفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2026

20 أثر مخاطر التصعيد الجيوسياسي وحالات عدم اليقين ذات الصلة (تتمة)

- *الأوضاع الاقتصادية الكلية*، بما في ذلك الضغوط التضخمية، وتقلبات أسعار الفائدة، واتجاهات النمو الاقتصادي التي قد تؤثر على الطلب من قبل المستأجرين ومستويات الإشغال وأسعار الإيجارات.
- نشاط الإنشاء والتطوير، خصوصًا الزيادات المحتملة في تكاليف المواد والخدمات، والاضطرابات في سلاسل التوريد، والجداول الزمنية للمشروعات.
- التمويل والسيولة، بما في ذلك توافر وتكلفة تمويل الديون، ومخاطر إعادة التمويل، والالتزام بالتعهدات المالية.
- مخاطر الائتمان للمستأجرين، لا سيما في القطاعات أو المناطق الجغرافية التي قد تتأثر بشكل غير مباشر باضطرابات التجارة أو أسواق الطاقة أو النشاط الاقتصادي الإقليمي.
- اضطراب سلاسل التوريد، بما في ذلك تأخيرات الشحن، وتغيير مسارات البضائع، والازدحام في الموانئ، وارتفاع تكاليف الشحن والتأمين.
- توافر السلع، بما في ذلك تمديد فترات التوريد من الموردين والتغييرات في استراتيجيات التوريد.
- مخاطر صرف العملات الأجنبية، الناجمة عن زيادة تقلب أسعار العملات في الأسواق المرتبطة بالمنطقة.

كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، لم تشهد المجموعة أي اضطراب جوهري في عملياتها الأساسية. وعليه، لم تحدد الإدارة أي تأثيرات سلبية جوهرية على التقييم الإجمالي لمحافظ العقارات أو الاستثمارات تستدعي إجراء تعديلات محددة تتجاوز تلك المنعكسة في الأسعار السوقية الملحوظة ومدخلات التقييم.

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

تحتفظ المجموعة بمصدات سيولة وموارد رأسمالية تعتبرها الإدارة كافية للوفاء بالتزاماتها ومصروفاتها التشغيلية عند استحقاقها. لقد قيّمت المجموعة الأثر المحتمل لحركات السوق السلبية على قدرتها على تحقيق استثماراتها أو الحصول على التمويل، بما في ذلك في ظل سيناريوهات السوق المتأزمة. ولم يتم رصد أي تجاوزات لعتبات السيولة أو قيود الاستثمار أو سياسات إدارة رأس المال كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

كما وضعت الإدارة باعتبارها تأثير هذه الأحداث على قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية وانتهت إلى أن استخدام أساس مبدأ الاستمرارية لا يزال ملائمًا. لا يزال الوضع الجيوسياسي متقلبًا، كما أن مدى ومدة الآثار المحتملة على الأسواق المالية العالمية غير مؤكدين. وتواصل الإدارة مراقبة التطورات عن كثب، وستعكس أي آثار جوهرية في التقييمات المستقبلية والإفصاحات عن المخاطر والتقارير المالية حسبما هو ملائم.