# شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع.
# وشركاتها التابعة

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

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 أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع.**

*مقدمة*

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة أعيان للإجارة والاستثمار 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 التدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية 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 لأساس الإعداد المبين في إيضاح 2. إن مسئوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

*نطاق المراجعة*

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

*النتيجة*

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 لأساس الإعداد المبين في إيضاح 2.

**تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى**

بالإضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. ونفيد أيضاً 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 للنظام الأساسي وعقد التأسيس 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.

**تقرير حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة**
**إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة**
**شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تتمة)**

**تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى (تتمة)**

نبين أيضاً أنه، خلال مراجعتنا وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 32 لسنة 1968 والتعديلات اللاحقة له في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والتعليمات المتعلقة به، أو 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، باستثناء الأمر المفصح عنه في إيضاح 18 حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، الذي يشير إلى أن الشركة الأم لم تحتفظ برأسمال رقابي مؤهل فعلي يزيد عن متطلبات رأس المال القائم على المخاطر.

إرنست ويونغ
العيبان والعصيمي وشركاهم

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

2 نوفمبر 2026
الكويت

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 دينار كويتي | 2025 دينار كويتي | 2026 دينار كويتي | 2025 دينار كويتي |
| **الإيرادات** | | | | | |
| إيرادات من الرعاية الصحية | 4 | **11,710,382** | - | **18,983,423** | - |
| إيرادات من عمليات التأجير | 6 | **3,234,495** | 3,128,456 | **9,186,340** | 9,109,607 |
| صافي إيرادات عقارات | 7 | **2,186,295** | 2,789,721 | **6,602,545** | 6,790,115 |
| صافي (الخسائر) الإيرادات من استثمارات وودائع أدخار | 8 | **(2,736,670)** | (242,558) | **577,835** | 5,924,801 |
| حصة في نتائج شركات زميلة | 12 | **436,633** | 214,559 | **3,929,685** | 2,090,831 |
| أتعاب استشارات وإدارة | | **224,813** | 226,210 | **648,991** | 526,586 |
| إيرادات تمويل إسلامي | | **64,406** | 34,828 | **198,179** | 40,007 |
| إيرادات أخرى | | **67,431** | 41,124 | **205,258** | 84,835 |
| ربح من إعادة قياس حصة محتفظ بها سابقًا في شركات زميلة عند الحصول على السيطرة | | - | - | - | 11,584,545 |
| ربح من شراء بسعر منخفض | | - | - | - | 1,639,190 |
| **إجمالي الإيرادات** | | **15,187,785** | 6,192,340 | **40,332,256** | 37,790,517 |
| **المصروفات والرسوم الأخرى** | | | | | |
| تكلفة إيرادات من الرعاية الصحية | 5 | **(10,277,390)** | - | **(17,524,677)** | - |
| تكاليف تمويل | | **(1,547,586)** | (668,843) | **(3,643,966)** | (1,615,574) |
| تكاليف موظفين | | **(1,823,613)** | (1,757,881) | **(6,408,612)** | (6,638,702) |
| مصروف استهلاك | | **(251,931)** | (65,699) | **(568,335)** | (384,007) |
| مصروفات أخرى | | **(1,702,301)** | (740,587) | **(4,105,181)** | (2,026,990) |
| صافي فروق تحويل عملات أجنبية | | **(17,728)** | 9,763 | **15,191** | 4,961 |
| صافي رد (تحميل) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة والمخصصات الأخرى | 9 | **754,544** | 37,232 | **3,719,133** | (5,275,085) |
| **إجمالي المصروفات والرسوم الأخرى** | | **(14,866,005)** | (3,186,015) | **(28,516,447)** | (15,935,397) |
| **الربح قبل الضرائب** | | **321,780** | 3,006,325 | **11,815,809** | 21,855,120 |
| ضرائب | | **62,320** | (107,632) | **(355,598)** | (1,139,257) |
| ضرائب من شركات تابعة | | **(78,729)** | (92,152) | **(239,212)** | (247,544) |
| **ربح الفترة** | | **305,371** | 2,806,541 | **11,220,999** | 20,468,319 |
| **الخاص بـ:** | | | | | |
| مساهمي الشركة الأم | | **(1,320,907)** | 1,547,675 | **6,725,158** | 17,304,402 |
| الحصص غير المسيطرة | | **1,626,278** | 1,258,866 | **4,495,841** | 3,163,917 |
| | | **305,371** | 2,806,541 | **11,220,999** | 20,468,319 |
| **ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم** | 10 | **(1.99) فلس** | 2.33 فلس | **10.13 فلس** | 26.06 فلس |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 19 تشكل جزءًا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

| | إيضاح | 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** | | **305,371** | 2,806,541 | **11,220,999** | 20,468,319 |
| **إيرادات (خسائر) شاملة أخرى** | | | | | |
| *إيرادات (خسائر) شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:* | | | | | |
| فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية | | **(103,597)** | 73,094 | **(165,909)** | 186,963 |
| **صافي (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى التي قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة** | | **(103,597)** | 73,094 | **(165,909)** | 186,963 |
| *إيرادات (خسائر) شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:* | | | | | |
| حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى لشركات زميلة | 12 | - | - | - | 2,239 |
| صافي الربح (الخسارة) من أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى | | **8,802** | 65,721 | **(32,397)** | 112,997 |
| **صافي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة** | | **8,802** | 65,721 | **(32,397)** | 115,236 |
| **إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى** | | **(94,795)** | 138,815 | **(198,306)** | 302,199 |
| **إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة** | | **210,576** | 2,945,356 | **11,022,693** | 20,770,518 |
| **الخاص بـ:** | | | | | |
| مساهمي الشركة الأم | | **(1,358,683)** | 1,592,117 | **6,644,705** | 17,459,040 |
| الحصص غير المسيطرة | | **1,569,259** | 1,353,239 | **4,377,988** | 3,311,478 |
| | | **210,576** | 2,945,356 | **11,022,693** | 20,770,518 |

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** | | | | |
| نقد وودائع قصيرة الأجل | 11 | **64,303,150** | 34,879,461 | 26,854,585 |
| موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر | 17 | **77,453,864** | 38,073,429 | 31,957,467 |
| موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى | 17 | **396,871** | 429,267 | 439,129 |
| مدينو تمويل إسلامي | | **3,359,422** | 3,288,421 | 1,529,642 |
| عقارات للمتاجرة | | **773,403** | 773,403 | 774,448 |
| مدينون تجاريون وموجودات أخرى | | **36,056,967** | 19,804,656 | 17,576,073 |
| استثمار في شركات زميلة | 12 | **17,877,491** | 15,664,544 | 13,736,590 |
| عقارات استثمارية | | **109,127,612** | 104,658,761 | 100,567,790 |
| ممتلكات ومعدات | | **114,335,905** | 67,096,243 | 76,716,126 |
| **إجمالي الموجودات** | | **423,684,685** | 284,668,185 | 270,151,850 |
| **حقوق الملكية والمطلوبات** | | | | |
| **حقوق الملكية** | | | | |
| رأس المال | | **66,403,882** | 66,403,882 | 66,403,882 |
| احتياطي إجباري | | **6,257,080** | 6,257,080 | 4,189,952 |
| فائض إعادة تقييم الموجودات | | **8,755,469** | 8,755,469 | 8,755,469 |
| احتياطي تحويل عملات أجنبية | | **(1,886,128)** | (1,814,587) | (1,825,338) |
| احتياطي القيمة العادلة | | **28,743** | 37,655 | 40,562 |
| تأثير التغيرات في احتياطيات شركات زميلة | | **973,274** | 973,274 | 973,274 |
| أرباح مرحلة | | **39,948,889** | 38,204,022 | 38,102,836 |
| **حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم** | | **120,481,209** | 118,816,795 | 116,640,637 |
| الحصص غير المسيطرة | | **84,445,668** | 52,696,410 | 51,099,477 |
| **إجمالي حقوق الملكية** | | **204,926,877** | 171,513,205 | 167,740,114 |
| **المطلوبات** | | | | |
| دائنو تمويل إسلامي | 13 | **132,592,927** | 56,827,879 | 45,692,141 |
| مكافأة نهاية الخدمة للموظفين | | **15,202,357** | 5,744,375 | 5,640,197 |
| مطلوبات أخرى | | **70,962,524** | 50,582,726 | 51,079,398 |
| **إجمالي المطلوبات** | | **218,757,808** | 113,154,980 | 102,411,736 |
| **مجموع حقوق الملكية والمطلوبات** | | **423,684,685** | 284,668,185 | 270,151,850 |

منصور حمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة

عبدالله محمد الشطي
الرئيس التنفيذي

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 19 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

| | الخاصة بمساهمي الشركة الأم | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | رأس المال<br>دينار كويتي | احتياطي إجباري<br>دينار كويتي | فائض إعادة تقييم الموجودات<br>دينار كويتي | احتياطي تحويل عملات أجنبية<br>دينار كويتي | احتياطي القيمة العادلة<br>دينار كويتي | تأثير التغيرات في احتياطيات شركات زميلة<br>دينار كويتي | أرباح مرحلة<br>دينار كويتي | الإجمالي الفرعي<br>دينار كويتي | الحصص غير المسيطرة<br>دينار كويتي | إجمالي حقوق الملكية<br>دينار كويتي |
| كما في 1 يناير 2026 | 66,403,882 | 6,257,080 | 8,755,469 | (1,814,587) | 37,655 | 973,274 | 38,204,022 | 118,816,795 | 52,696,410 | 171,513,205 |
| ربح الفترة | - | - | - | - | - | - | 6,725,158 | 6,725,158 | 4,495,841 | 11,220,999 |
| خسائر شاملة أخرى | - | - | - | (71,541) | (8,912) | - | - | (80,453) | (117,853) | (198,306) |
| إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة | - | - | - | (71,541) | (8,912) | - | 6,725,158 | 6,644,705 | 4,377,988 | 11,022,693 |
| توزيعات أرباح (إيضاح 1) | - | - | - | - | - | - | (4,980,291) | (4,980,291) | - | (4,980,291) |
| الحصص غير المسيطرة الناتجة من الاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح 3) | - | - | - | - | - | - | - | - | 34,153,840 | 34,153,840 |
| توزيعات أرباح وتخفيض رأس المال إلى الحصص غير المسيطرة | - | - | - | - | - | - | - | - | (6,782,570) | (6,782,570) |
| **في 30 سبتمبر 2026** | **66,403,882** | **6,257,080** | **8,755,469** | **(1,886,128)** | **28,743** | **973,274** | **39,948,889** | **120,481,209** | **84,445,668** | **204,926,877** |
| كما في 1 يناير 2025 | 66,403,882 | 4,189,952 | 8,755,469 | (1,934,999) | - | 416,826 | 25,843,008 | 103,674,138 | 11,819,016 | 115,493,154 |
| ربح الفترة | - | - | - | - | - | - | 17,304,402 | 17,304,402 | 3,163,917 | 20,468,319 |
| إيرادات شاملة أخرى | - | - | - | 109,972 | 42,427 | 2,239 | - | 154,638 | 147,561 | 302,199 |
| إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة | - | - | - | 109,972 | 42,427 | 2,239 | 17,304,402 | 17,459,040 | 3,311,478 | 20,770,518 |
| توزيعات أرباح (إيضاح 1) | - | - | - | - | - | - | (4,980,291) | (4,980,291) | - | (4,980,291) |
| تحويل إلى الأرباح المرحلة نتيجة إلغاء الاعتراف بشركات زميلة | - | - | - | - | - | 554,209 | (554,209) | - | - | - |
| الحصص غير المسيطرة الناتجة من الاستحواذ التدريجي على شركات التابعة | - | - | - | - | - | - | - | - | 37,923,518 | 37,923,518 |
| الحصص غير المسيطرة الناتجة من الاستحواذ على شركة تابعة | - | - | - | - | - | - | - | - | 764,000 | 764,000 |
| توزيعات أرباح وتخفيض رأس المال إلى الحصص غير المسيطرة | - | - | - | - | - | - | - | - | (4,913,410) | (4,913,410) |
| تغيرات في حصة الملكية في شركات تابعة | - | - | - | (311) | (1,865) | - | 489,926 | 487,750 | 2,194,875 | 2,682,625 |
| في 30 سبتمبر 2025 | 66,403,882 | 4,189,952 | 8,755,469 | (1,825,338) | 40,562 | 973,274 | 38,102,836 | 116,640,637 | 51,099,477 | 167,740,114 |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 19 تشكل جزءًا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

| | ايضاحات | التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 دينار كويتي | 2025 دينار كويتي |
|---|---|---|---|
| **أنشطة التشغيل** | | | |
| الربح قبل الضرائب | | **11,815,809** | 21,855,120 |
| *تعديلات لمطابقة الربح قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:* | | | |
| استهلاك وإطفاء | | **9,976,511** | 8,366,826 |
| صافي (رد) تحميل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة والمخصصات | 9 | **(3,719,133)** | 5,275,085 |
| ربح من بيع عقارات استثمارية | | **(160,433)** | (941,351) |
| ربح من بيع عقارات للمتاجرة | | **-** | (194,882) |
| خسارة من بيع ممتلكات ومعدات | | **2,119** | - |
| صافي إيرادات من استثمارات وودائع ادخار | 8 | **(577,835)** | (5,924,801) |
| حصة في نتائج شركات زميلة | 12 | **(3,929,685)** | (2,090,831) |
| ربح من إعادة قياس حصة محتفظ بها سابقًا في شركات زميلة عند الحصول على السيطرة | | **-** | (11,584,545) |
| ربح من شراء بسعر منخفض | | **-** | (1,639,190) |
| صافي فروق تحويل عملات أجنبية | | **(15,191)** | (4,961) |
| مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين | | **934,656** | 510,168 |
| تكاليف تمويل لداننى تمويل إسلامي | | **3,599,514** | 1,598,109 |
| تكلفة تمويل لمطلوبات التأجير | | **434,203** | 443,621 |
| | | **18,360,535** | 15,668,368 |
| *التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:* | | | |
| مدينو تمويل إسلامي | | **(34,419)** | (1,496,406) |
| مدينون تجاريون وموجودات أخرى | | **(10,999,252)** | (9,223,953) |
| مطلوبات أخرى | | **5,117,479** | 925,654 |
| التدفقات النقدية الناتجة من العمليات | | **12,444,343** | 5,873,663 |
| متحصلات من بيع عقارات للمتاجرة | | **-** | 502,682 |
| مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة | | **(956,247)** | (151,245) |
| ضرائب مدفوعة | | **(1,119,503)** | (733,077) |
| **صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل** | | **10,368,593** | 5,492,023 |
| **أنشطة الاستثمار** | | | |
| إضافات إلى شركات زميلة | | **-** | (965,000) |
| شراء موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر | | **(48,189,273)** | (30,884,698) |
| متحصلات من بيع/استرداد موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر | | **6,377,090** | 15,836,847 |
| الحركة في النقد لدى حسابات التداول | | **1,902,593** | (4,749,486) |
| متحصلات من استثمارات منخفضة القيمة بالكامل في شركة زميلة | 9 | **1,613,491** | 66,979 |
| شراء عقارات استثمارية | | **(2,067,104)** | (5,864,630) |
| إضافات إلى موجودات غير ملموسة قيد التطوير (حقوق امتياز الخدمة) | | **(4,863,189)** | - |
| متحصلات من بيع عقارات استثمارية | | **1,700,000** | 3,395,000 |
| إيرادات مستلمة من استثمارات وودائع ادخار | 8 | **1,136,394** | 535,106 |
| توزيعات أرباح مستلمة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر | 8 | **1,873,189** | 815,512 |
| توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة | | **563,268** | 1,590,964 |
| شراء ممتلكات ومعدات | | **(399,105)** | (175,664) |
| متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات | | **2,565** | - |
| الحركة في رصيد محتجز لدى البنك | | **694,550** | (303,950) |
| الاستحواذ على شركة تابعة، بالصافي بعد النقد المستحوذ عليه | 3 | **430,975** | 8,710,765 |
| **صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار** | | **(39,224,556)** | (11,992,255) |
| **أنشطة التمويل** | | | |
| مدفوعات مقابل تخفيض رأس المال | | **(7,491)** | (8,577) |
| توزيعات أرباح مدفوعة إلى مساهمي الشركة الأم | | **(4,909,047)** | (4,882,801) |
| تكاليف تمويل مدفوعة | | **(2,899,557)** | (1,469,714) |
| متحصلات من داننى تمويل إسلامي | | **78,269,084** | 28,100,000 |
| سداد داننى تمويل إسلامي | | **(3,204,044)** | (3,396,053) |
| سداد مطلوبات التأجير | | **(1,492,173)** | (1,414,950) |
| توزيعات أرباح وتخفيض رأس المال إلى الحصص غير المسيطرة | | **(6,782,570)** | (4,913,410) |
| صافي الحركة في الحصص غير المسيطرة | | **-** | 3,448,801 |
| **صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل** | | **58,974,202** | 15,463,296 |
| **صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل** | | **30,118,239** | 8,963,064 |
| النقد والنقد المعادل في 1 يناير | | **34,184,911** | 17,571,521 |
| **النقد والنقد المعادل في 30 سبتمبر** | 11 | **64,303,150** | 26,534,585 |
| **بنود غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع:** | | | |
| إضافات إلى موجودات حق الاستخدام (مدرجة ضمن ممتلكات ومعدات وعقارات استثمارية) | | **(5,686,897)** | (5,523,167) |
| إضافات إلى مطلوبات التأجير (مدرجة ضمن مطلوبات أخرى) | | **5,686,897** | 5,523,167 |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 19 تشكل جزءًا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

## 1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معًا بـ "المجموعة") للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 2 نوفمبر 2026.

تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقد بتاريخ 16 مارس 2026 والموافقة على توزيعات أرباح نقدية بنسبة 7.5% من رأس المال المدفوع بمبلغ 4,980,291 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (30 سبتمبر 2025: تم الموافقة على نسبة 7.5% من رأس المال المدفوع بمبلغ 4,980,291 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024).

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة عامة تم تأسيسها في دولة الكويت ويقع مقرها فيها ويتم تداول أسهمها علناً في بورصة الكويت. تخضع الشركة الأم لرقابة بنك الكويت المركزي وهيئة أسواق المال كشركة تمويل واستثمار على التوالي. يقع المركز الرئيسي للشركة الأم في مقر شركة أعيان، شارع محمد بن القاسم، الري 13027 وعنوانها البريدي المسجل هو ص.ب. 1426، الصفاة 13015، دولة الكويت.

تعمل المجموعة بصورة رئيسية بمجال الاستثمارات المالية والعقارات للمتاجرة والعقارات الاستثمارية وأنشطة الإجارة كما هو مبين بالتفصيل في البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

تمارس المجموعة أنشطتها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة المعتمدة من قبل هيئة الفتوى والرقابة الشرعية التي تعينها الشركة الأم.

تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المعلومات المالية للشركة الأم والشركات التابعة الرئيسية التالية:

| | | | نسبة حصة الملكية الفعلية % | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | (مدققة) | | |
| | بلد التأسيس | | 30 سبتمبر 2026 | 31 ديسمبر 2025 | 30 سبتمبر 2025 |
| ***الأنشطة الرئيسية*** | | | | | |
| شركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع. ("مبرد") [1] | الكويت | الاستثمار في الأوراق المالية وتملك العقارات | **48.8%** | 48.8% | 48.8% |
| شركة توازن القابضة ش.م.ك. (مقفلة) ("توازن") | الكويت | شركة قابضة | **53.2%** | 53.2% | 53.2% |
| شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("أعيان العقارية") [1] | الكويت | عقارات | **29.5%** | 29.5% | 29.5% |
| شركة عنان للاستثمار العقاري ش.م.ك. (مقفلة) ("عنان") (محتفظ بها بصورة غير مباشرة من خلال شركة أعيان العقارية) | الكويت | عقارات | **29.5%** | 29.5% | 29.5% |
| شركة أعيان الإجارة القابضة ش.م.ك. (قابضة) | الكويت | أنشطة إجارة | **100%** | 100% | 100% |
| شركة بوابة الشرق العقارية ش.ش.و. | الكويت | عقارات | **100%** | 100% | 100% |
| شركة محاصة مول الجهراء | الكويت | عقارات | **93.7%** | 87.1% | 87.1% |
| شركة محاصة يال مول (محتفظ بها بصورة غير مباشرة من خلال شركة أعيان العقارية) | الكويت | عقارات | **29.5%** | 29.5% | 37.5% |
| شركة مستشفى دار الشفاء ش.م.ك. (مقفلة) ("دار الشفاء") [2] | الكويت | خدمات الرعاية الصحية | **51.2%** | - | - |

[1] ترى المجموعة أنها تسيطر على شركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع. ("مبرد") وشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("أعيان العقارية")، على الرغم من أنها تحتفظ بحصة ملكية فعلية أقل من 50%، والتي تقدر بنسبة 48.8% و29.5% على التوالي. ويرجع ذلك إلى أنها تحتفظ بأغلبية حقوق التصويت في شركة مبرد وشركة أعيان العقارية. علاوة على ذلك، تحتفظ المجموعة بتمثيل الأغلبية في مجلس إدارة شركة مبرد وشركة أعيان العقارية.

## 1 معلومات حول الشركة (تتمة)

[2] في 23 أبريل 2026، استحوذت المجموعة على 640,110 سهمًا عاديًا، بما يمثل نسبة 51.21% من رأس المال المصدر وحقوق التصويت، لشركة مستشفى دار الشفاء ش.م.ك. (مقفلة) ("دار الشفاء") بإجمالي مقابل نقدي قدره 35,846,160 دينار كويتي. ونتيجةً لعملية الاستحواذ هذه، حصلت المجموعة على السيطرة على شركة دار الشفاء، التي تم تجميعها كشركة تابعة اعتبارًا من ذلك التاريخ. وقد تم إجراء عملية الاستحواذ هذه بهدف توسيع نطاق تواجد المجموعة في قطاع الرعاية الصحية (إيضاح 3).

## 2 أساس الإعداد والتغيرات في معلومات السياسات المحاسبية الهامة للمجموعة

### 2.1 أساس الإعداد

يتم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 *"التقرير المالي المرحلي"* باستثناء المبين أدناه.

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 وفقاً للتعليمات الصادرة من بنك الكويت المركزي فيما يتعلق بمؤسسات الخدمات المالية في دولة الكويت. تتطلب هذه التعليمات قياس خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً لخسائر الائتمان المتوقعة للتسهيلات الائتمانية المحتسبة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 التزاماً بتعليمات بنك الكويت المركزي أو المخصصات وفقاً لمتطلبات إرشادات بنك الكويت المركزي أيهما أعلى؛ وتأثيرها اللاحق على الإفصاحات ذات الصلة، وتطبيق كافة المتطلبات الأخرى للمعايير الدولية للتقارير المالية – معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (يشار إليها معاً بـ "المعايير الدولية للتقارير المالية – معايير المحاسبة المتبعة من قبل بنك الكويت المركزي والمطبقة في دولة الكويت").

قامت المجموعة بإعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة على أساس أنها ستواصل أعمالها وفقًا لمبدأ الاستمرارية.

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

تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة معلومات مقارنة فيما يتعلق بالفترة السابقة. وقد تم إعادة تصنيف وإعادة عرض بعض معلومات المقارنة بما يتوافق مع التصنيف في الفترة الحالية. وقد أُجريت عمليات إعادة التصنيف لتحسين جودة المعلومات المعروضة.

### 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.

**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 المالية والمطلوبات المالية. وعلى وجه الخصوص، توضيح أن الالتزام المالي يتم إلغاء الاعتراف به في "تاريخ التسوية"، مع إدخال 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 الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات والخصائص المماثلة.
- توضيحات حول ما يشكل "خصائص عدم الرجوع" وخصائص الأدوات المترابطة تعاقديًا.
- تقديم متطلبات الإفصاحات عن الأدوات المالية ذات الخصائص المحتملة ومتطلبات الإفصاحات الإضافية عن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

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

## 2 أساس الإعداد والتغيرات في معلومات السياسات المحاسبية الهامة 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 تحسيناته 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* والإرشادات المرفقة به بشأن تطبيق المعيار، والمعيار الدولي للتقارير المالية 9: *الأدوات المالية*، والمعيار الدولي للتقارير المالية 10: *البيانات المالية المجمعة*، ومعيار المحاسبة الدولي 7: *بيانات التدفقات النقدية*.

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

إن التعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري للفترة المحاسبية السنوية التي تبدأ اعتبارًا من 1 يناير 2026 لم يكن لها أي تأثير على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

## 3 دمج الأعمال

في 23 أبريل 2026، استحوذت المجموعة على 640,110 سهمًا عاديًا، بما يمثل نسبة 51.21% من رأس المال المصدر وحقوق التصويت، لشركة مستشفى دار الشفاء ش.م.ك. (مقفلة) ("دار الشفاء")، وهي شركة مساهمة كويتية مقفلة تمتلك وتدير مستشفى خاصًا في حولي بدولة الكويت. ونتيجةً لعملية الاستحواذ هذه، حصلت المجموعة على السيطرة على شركة دار الشفاء، التي تم تجميعها كشركة تابعة اعتبارًا من ذلك التاريخ. وقد تم إجراء عملية الاستحواذ هذه بهدف توسيع نطاق تواجد المجموعة في قطاع الرعاية الصحية.

تم المحاسبة عن عملية الاستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ وفقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية 3 "دمج الأعمال". تمثل المبالغ المعترف بها أدناه مبالغ مؤقتة وتستند إلى تقييم الإدارة للموجودات المحددة المستحوذ عليها والمطلوبات المقدرة كما في تاريخ الاستحواذ؛ ولا تزال خاضعة للتحديد النهائي خلال فترة القياس كما هو موضح أدناه.

**أ) المقابل المحول**

| | *دينار كويتي* |
|---|---|
| مقابل نقدي (640,110 سهمًا بقيمة 56 دينار كويتي للسهم) | 35,846,160 |
| **إجمالي المقابل المحول** | **35,846,160** |

لا يوجد مقابل محتمل أو مؤجل أو مسدد بأدوات حقوق الملكية.

**ب) الموجودات المحددة المستحوذ عليها والمطلوبات المقدرة**

كانت القيمة العادلة المؤقتة للموجودات المحددة المستحوذ عليها والمطلوبات المقدرة لشركة دار الشفاء، كما في تاريخ الاستحواذ، كما يلي:

| | *القيمة العادلة المؤقتة دينار كويتي* |
|---|---|
| ممتلكات ومنشآت ومعدات | 46,839,704 |
| مخزون | 1,546,805 |
| مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى | 8,147,253 |
| نقد وأرصدة لدى البنوك | 36,277,135 |
| **إجمالي الموجودات المحددة** | **92,810,897** |
| مكافأة نهاية الخدمة للموظفين | (9,476,818) |
| مطلوبات التأجير | (1,761,591) |
| دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى | (11,572,488) |
| **إجمالي المطلوبات المقدرة** | **(22,810,897)** |
| **إجمالي صافي الموجودات المحددة بالقيمة العادلة** | **70,000,000** |

## 3 دمج الأعمال (تتمة)

**ب) الموجودات المحددة المستحوذ عليها والمطلوبات المقدرة (تتمة)**

قدر إجمالي القيمة التعاقدية للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى المستحوذ عليها بمبلغ 14,549,818 دينار كويتي، التي كان يقابلها مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بقيمة 6,402,565 دينار كويتي في تاريخ الاستحواذ.

**ج) الحصص غير المسيطرة**

اختارت المجموعة قياس الحصص غير المسيطرة في شركة دار الشفاء بنسبة حصتها في صافي الموجودات المحددة للشركة المشتراة بمبلغ 34,153,840 دينار كويتي، بما يمثل نسبة 48.79% من القيمة العادلة المؤقتة لصافي الموجودات المحددة بمبلغ 70,000,000 دينار كويتي.

**د) تحديد قيمة الشهرة / الشراء بسعر منخفض**

| | *دينار كويتي* |
|---|---|
| المقابل المحول | 35,846,160 |
| حصص غير مسيطرة مقاسة بنسبة الحصة في صافي الموجودات المحددة | 34,153,840 |
| | 70,000,000 |
| ناقصًا: القيمة العادلة لصافي الموجودات المحددة المستحوذ عليها | (70,000,000) |
| الشهرة / الشراء بسعر منخفض | لا شيء |

قامت المجموعة بتقييم مدى صحة تحديدها لجميع الموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المقدرة، كما راجعت الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ المعترف بها في تاريخ الاستحواذ. وبناءً على القيم المؤقتة التي تم تقييمها حاليًا، تساوى مجموع المقابل المحول والحصص غير المسيطرة المقاسة بنسبة حصتها في صافي الموجودات المحددة مع القيمة العادلة لصافي الموجودات المحددة المستحوذ عليها. وعليه، لم يتم الاعتراف بأي شهرة أو ربح من الشراء بسعر منخفض في تاريخ الاستحواذ.

**هـ) التكاليف المتعلقة بالاستحواذ والتدفقات النقدية الناتجة منه**

تم استبعاد التكاليف المتعلقة بالاستحواذ بمبلغ 408,014 دينار كويتي من المقابل المحول، والاعتراف بها كمصروفات ضمن "مصروفات أخرى" في بيان الأرباح والخسائر المرحلي المكثف المجمع.

تم إدراج صافي التدفقات النقدية الواردة من الاستحواذ بمبلغ 430,975 دينار كويتي ضمن أنشطة الاستثمار في بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع.

اعتبارًا من تاريخ الاستحواذ، ساهمت شركة دار الشفاء بإيرادات قدرها 18,983,423 دينار كويتي (معروضة ضمن "إيرادات من الرعاية الصحية" - إيضاح 4) وأرباح قدرها 1,028,434 دينار كويتي في نتائج الفترة الخاصة بالمجموعة؛ كما تم عرض تكاليف التشغيل ذات الصلة ضمن "تكلفة إيرادات من الرعاية الصحية" (إيضاح 5)، و"تكاليف موظفين" و"مصروفات أخرى".

**و) المحاسبة المؤقتة**

تعتبر المحاسبة الأولية للاستحواذ مؤقتة، وذلك لحين الانتهاء من تقييم صافي الموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المقدرة. سيتم الاعتراف بأي تعديلات على المبالغ المؤقتة الناشئة عن معلومات جديدة تم الحصول عليها بشأن الحقائق والظروف التي كانت قائمة كما في تاريخ الاستحواذ بأثر رجعي خلال فترة القياس، والتي لا تتجاوز سنة واحدة من تاريخ الاستحواذ.

## 4 إيرادات من الرعاية الصحية

| | 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 من خدمات طبية ومبيعات الأدوية | 11,371,037 | - | 18,432,469 | - |
| إيرادات أخرى | 339,345 | - | 550,954 | - |
| | 11,710,382 | - | 18,983,423 | - |
| الأسواق الجغرافية: | | | | |
| دولة الكويت | 11,710,382 | - | 18,983,423 | - |
| خدمات مقدمة/بضاعة محولة في فترة زمنية معينة | 11,710,382 | - | 18,983,423 | - |

تمثل الإيرادات من الخدمات الطبية الإيرادات الناتجة من خدمات العيادات الداخلية والعيادات الخارجية والخدمات المساعدة بالمستشفى المعترف بها بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 15 عند تقديم الخدمات، وذلك بعد الاستحواذ على شركة دار الشفاء (إيضاح 3).

## 5 تكلفة إيرادات من الرعاية الصحية

| | الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر | | التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر | |
|---|---|---|---|---|
| | 2026 دينار كويتي | 2025 دينار كويتي | 2026 دينار كويتي | 2025 دينار كويتي |
| تكاليف موظفين | 6,470,759 | - | 11,151,403 | - |
| استهلاك وإطفاء | 1,137,000 | - | 2,000,485 | - |
| مصروفات أخرى متعلقة بالمستشفى | 2,669,631 | - | 4,372,789 | - |
| | 10,277,390 | - | 17,524,677 | - |

## 6 إيرادات من عمليات التأجير

| | 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 تأجير من عقود تأجير تشغيلي | 5,812,045 | 5,368,796 | 16,796,496 | 15,857,664 |
| إيرادات خدمات وصيانة وإيرادات أخرى ذات صلة | 392,233 | 369,004 | 1,078,153 | 1,034,880 |
| ربح من بيع سيارات | 276,368 | 453,857 | 758,170 | 1,296,293 |
| | 6,480,646 | 6,191,657 | 18,632,819 | 18,188,837 |
| ناقصاً: استهلاك سيارات | (2,516,281) | (2,394,536) | (7,407,690) | (7,159,292) |
| ناقصاً: صيانة ومصروفات أخرى | (729,870) | (668,665) | (2,038,789) | (1,919,938) |
| | 3,234,495 | 3,128,456 | 9,186,340 | 9,109,607 |

## 7 صافي إيرادات عقارات

| | الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر | | التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر | |
|---|---|---|---|---|
| | 2026 دينار كويتي | 2025 دينار كويتي | 2026 دينار كويتي | 2025 دينار كويتي |
| ربح من بيع عقارات للمتاجرة | - | 61,763 | - | 194,882 |
| ربح من بيع عقارات استثمارية | **160,433** | 527,351 | **160,433** | 941,351 |
| إيرادات تأجير من عقارات استثمارية | **2,088,128** | 2,209,261 | **6,517,738** | 5,822,067 |
| إيرادات تأجير من حقوق استئجار | **657,768** | 694,519 | **2,098,535** | 2,089,357 |
| تكلفة تمويل لمطلوبات التأجير | **(126,587)** | (138,919) | **(389,751)** | (426,156) |
| مصروفات متعلقة بالعقارات | **(229,500)** | (223,767) | **(710,002)** | (779,887) |
| مصروفات متعلقة بعقارات مستأجرة | **(363,947)** | (340,487) | **(1,074,408)** | (1,051,499) |
| | **2,186,295** | 2,789,721 | **6,602,545** | 6,790,115 |

## 8 صافي (خسائر) إيرادات من استثمارات وودائع ادخار

| | الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر | | التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر | |
|---|---|---|---|---|
| | 2026 دينار كويتي | 2025 دينار كويتي | 2026 دينار كويتي | 2025 دينار كويتي |
| ودائع استثمارية وأرباح ادخار* | **422,974** | 107,247 | **1,136,394** | 535,106 |
| إيرادات توزيعات أرباح* | **256,742** | 248,825 | **1,873,189** | 815,512 |
| صافي (الخسارة) الربح من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر | **(3,416,386)** | (598,630) | **(2,431,748)** | 4,574,183 |
| | **(2,736,670)** | (242,558) | **577,835** | 5,924,801 |

* بناءً على قرار هيئة الرقابة الشرعية، يُسمح للشركة الأم لأغراض المحاسبة بالاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح من استثمارها في الشركة قيد التحويل إلى أرباح متوافقة مع الشريعة الإسلامية وأرباح الادخار، والتي سيتم التعامل معها لاحقاً وفقاً لخطة شرعية تحت إشراف هيئة الرقابة الشرعية.

## 9 صافي (رد) تحميل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة والمخصصات الأخرى

| | الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر | | التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر | |
|---|---|---|---|---|
| | 2026 دينار كويتي | 2025 دينار كويتي | 2026 دينار كويتي | 2025 دينار كويتي |
| رد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمديني تمويل إسلامي | **(7,585)** | (10,289) | **(36,582)** | (33,236) |
| استرداد نقدي لاستثمارات منخفضة القيمة بالكامل في شركة زميلة | - | (66,979) | **(1,613,491)** | (66,979) |
| (رد) تحميل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى | **(746,959)** | 40,036 | **(2,215,329)** | 360,154 |
| خسائر انخفاض قيمة استثمار في شركات زميلة | - | - | **146,269** | 1,948,719 |
| صافي تحميل مخصص دعاوى قضائية | - | - | - | 3,066,427 |
| | **(754,544)** | (37,232) | **(3,719,133)** | 5,275,085 |

## 10 ربحية السهم الأساسية والمخففة

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. ويتم احتساب ربحية السهم المخففة بقسمة الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المخففة المحتملة إلى أسهم عادية. ونظرًا لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متماثلة.

| | *الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر* | | *التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر* | |
|---|---|---|---|---|
| | ***2026*** | *2025* | ***2026*** | *2025* |
| ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي) | **(1,320,907)** | 1,547,675 | **6,725,158** | 17,304,402 |
| المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (أسهم) | **664,038,824** | 664,038,824 | **664,038,824** | 664,038,824 |
| **ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)** | **(1.99)** | 2.33 | **10.13** | 26.06 |

لم يتم إجراء أي معاملات تتضمن أسهم عادية بين تاريخ إعداد التقارير المالية وتاريخ التصريح بالمعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة التي تتطلب إعادة إدراج ربحية السهم.

## 11 نقد وودائع قصيرة الأجل

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

| | ***30 سبتمبر 2026 دينار كويتي*** | *(مدققة) 31 ديسمبر 2025 دينار كويتي* | *30 سبتمبر 2025 دينار كويتي* |
|---|---|---|---|
| نقد لدى البنك وفي الصندوق | **13,481,555** | 7,332,556 | 6,833,711 |
| ودائع قصيرة الأجل لدى مؤسسات مالية | **50,821,595** | 26,852,355 | 19,700,874 |
| **النقد والنقد المعادل في بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع** | **64,303,150** | 34,184,911 | 26,534,585 |
| نقد محتجز | - | 694,550 | 320,000 |
| **النقد والودائع قصيرة الأجل وفقًا لبيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع** | **64,303,150** | 34,879,461 | 26,854,585 |

يتم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات متفاوتة ويمكن إنهاؤها مبكرًا عند الطلب، بناءً على المتطلبات النقدية الفورية للمجموعة، وتحقق متوسط عوائد وفقًا للوديعة قصيرة الأجل ذات الصلة لدى البنك المحلي، بمعدلات تتراوح من 2.00% إلى 4.25% (31 ديسمبر 2025: 2.00% إلى 4.60% و30 سبتمبر 2025: 2.00% إلى 4.45%) سنويًا.

يتم إيداع النقد والودائع قصيرة الأجل بقيمة 3,126,004 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 1,610,971 دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: 1,657,007 دينار كويتي) لدى مؤسسة مالية لطرف ذي علاقة (إيضاح 15).

## 12 استثمار في شركات زميلة

أ) فيما يلي الشركات الزميلة الجوهرية للمجموعة كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة:

| اسم الشركة الزميلة | بلد التأسيس | نسبة حصة الملكية% | | | الأنشطة الرئيسية |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 30 سبتمبر 2026 | 31 ديسمبر 2025 (مدققة) | 30 سبتمبر 2025 | |
| شركة عمان للخدمات اللوجستية المتكاملة ش.م.ع.م. [1] | سلطنة عمان | 50% | 50% | 50% | خدمات لوجستية |
| شركة مشاعر القابضة ش.م.ك.ع ("مشاعر") | الكويت | 24.9% | 24.9% | 24.4% | عقارات |
| شركة رواحل القابضة ش.م.ك.م ("رواحل") | الكويت | 15.3% | 33.4% | 33.4% | خدمات النقل |
| شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("برج هاجر") | الكويت | 31.5% | 31.5% | 31.5% | خدمات مجمعات سكنية |
| شركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("الجداف") | الكويت | 26.5% | 26.5% | 26.5% | عقارات |
| شركة الحدائق العقارية ذ.م.م. | الكويت | 25% | 25% | 25% | عقارات |
| شركة إس إتش كي إس القابضة المحدودة [1] | المملكة المتحدة | 23.8% | 23.8% | 23.8% | عقارات |

[1] تشمل القيمة الدفترية للاستثمار شهرة قدرها 85,683 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 85,683 دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: 198,505 دينار كويتي).

ب) فيما يلي الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في شركات زميلة:

| | 30 سبتمبر 2026 دينار كويتي | 31 ديسمبر 2025 (مدققة) دينار كويتي | 30 سبتمبر 2025 دينار كويتي |
|---|---|---|---|
| كما في بداية الفترة/السنة | **15,664,544** | 19,412,219 | 19,412,219 |
| إضافات | - | 1,385,000 | 965,000 |
| إضافات ناتجة عن الاستحواذ التدريجي على شركات تابعة | - | 10,339,850 | 8,710,308 |
| إلغاء الاعتراف بشركات زميلة نتيجة الاستحواذ التدريجي | - | (13,885,924) | (13,885,924) |
| حصة في نتائج شركات زميلة | **3,929,685** | 2,045,408 | 2,090,831 |
| حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى | - | 2,239 | 2,239 |
| توزيعات أرباح من شركات زميلة | **(1,624,898)** | (1,640,070) | (1,640,070) |
| خسائر انخفاض القيمة (إيضاح 9) | **(146,269)** | (2,061,541) | (1,948,719) |
| تعديلات تحويل عملات أجنبية | **54,429** | 67,363 | 30,706 |
| **كما في نهاية الفترة/السنة** | **17,877,491** | 15,664,544 | 13,736,590 |

## 13 دائنو تمويل إسلامي

إن أرصدة دائني التمويل الإسلامي للشركة الأم مكفولة بضمانات تتمثل في بعض الاستثمارات في موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وبعض الأسهم في الشركات التابعة ورصيد نقدي في حساب التداول.

خلال الفترة، حصلت الشركة الأم على تسهيلات تمويل إسلامي من البنوك بمبلغ 69,900,000 دينار كويتي وهي مكفولة بضمان موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وبعض الأسهم في شركة تابعة.

أما أرصدة دائني التمويل الإسلامي للشركات التابعة فهي مكفولة بضمانات تتمثل في بعض العقارات الاستثمارية، وبعض الأسهم في شركات تابعة وشركة زميلة.

تتضمن دائني التمويل الإسلامي مبلغ 24,330,915 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 16,998,470 دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: 9,073,671 دينار كويتي) تم الحصول عليه من مؤسسة مالية ذات علاقة (إيضاح 15).

## 14 مطلوبات محتملة

كما في 30 سبتمبر 2026، قدمت البنوك التي تتعامل معها المجموعة كفالات بنكية بمبلغ 3,132,705 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 1,751,194 دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: 1,486,051 دينار كويتي) ومن غير المتوقع أن ينشأ عنها أي مطلوبات مادية.

كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، لدى المجموعة التزامات رأسمالية مستقبلية بمبلغ 12,590,924 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 12,850,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: لا شيء) والمتعلقة بالموجودات غير الملموسة قيد التطوير (حقوق امتياز الخدمة) والإنشاء والأخرى.

## 15 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

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

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

| | *شركات زميلة* | *مساهمون رئيسيون* | *أطراف أخرى ذات علاقة* | *التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر* | |
|---|---|---|---|---|---|
| | *دينار كويتي* | *دينار كويتي* | *دينار كويتي* | ***2026*** *دينار كويتي* | *2025* *دينار كويتي* |
| تكاليف تمويل | - | **738,135** | - | **738,135** | 340,922 |
| أتعاب استشارات وإدارة (بالصافي بعد عمولة إدارة العقارات) | - | - | **190,004** | **190,004** | 182,749 |
| إيرادات توزيعات أرباح | - | **12,540** | **488,210** | **500,750** | 516,924 |
| مصروفات أخرى | **15,000** | - | - | **15,000** | 25,000 |

| | *شركات زميلة* | *مساهمون رئيسيون* | *أطراف أخرى ذات علاقة* | *30 سبتمبر* ***2026*** | *(مدققة) 31 ديسمبر 2025* | *30 سبتمبر 2025* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ***بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:*** | *دينار كويتي* | *دينار كويتي* | *دينار كويتي* | *دينار كويتي* | *دينار كويتي* | *دينار كويتي* |
| النقد والنقد المعادل (إيضاح 11) | - | **3,126,004** | - | **3,126,004** | 1,610,971 | 1,657,007 |
| أرصدة مستحقة وموجودات أخرى من أطراف ذات علاقة (مدرجة ضمن موجودات أخرى) | **14,000** | **63,500** | **225,726** | **303,226** | 360,252 | 291,977 |
| موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر | - | **231,600** | **8,876,038** | **9,107,638** | 10,456,205 | 9,937,587 |
| موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى | - | **68,415** | - | **68,415** | 66,998 | 65,673 |
| دائنو تمويل إسلامي | - | **24,330,915** | - | **24,330,915** | 16,998,470 | 9,073,671 |
| دائنون تجاريون | - | - | **2,392,379** | **2,392,379** | 964,628 | 436,227 |
| أرصدة مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (مدرجة ضمن مطلوبات أخرى) | **4,187,500** | - | - | **4,187,500** | 1,425,000 | 25,000 |

## 15 إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

يقدم الجدول التالي إجمالي مبلغ المعاملات الأخرى التي تم إجراؤها مع الأطراف ذات علاقة للفترة المالية ذات الصلة:

| | شركات زميلة | أطراف أخرى ذات علاقة | التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر | |
|---|---|---|---|---|
| | دينار كويتي | دينار كويتي | 2026 دينار كويتي | 2025 دينار كويتي |
| مشتريات مخزون | - | 5,772,819 | 5,772,819 | 1,068,109 |
| مبيعات استثمار | 56,923 | - | 56,923 | - |

**شروط وأحكام المعاملات مع أطراف ذات علاقة**

يتم إجراء المعاملات مع أطراف ذات علاقة بشروط معتمدة من قبل الإدارة. إن الأرصدة القائمة في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بخلاف دائني التمويل الإسلامي غير مكفولة بضمان ولا تحمل ربحاً وليس لها موعد سداد ثابت. بالنسبة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2026، لم تقم المجموعة بتسجيل أي مخصصات لخسائر ائتمان متوقعة متعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (30 سبتمبر 2025: 94,676 دينار كويتي). لم يتم استلام أو تقديم أي ضمانات مقابل أرصدة مدينة أو دائنة مستحقة القبض أو السداد لأطراف ذات علاقة.

**المعاملات مع موظفي الإدارة العليا**

يتألف موظفو الإدارة العليا من الأعضاء الرئيسيين في الإدارة ممن لديهم صلاحية ومسئولية تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة.

كان إجمالي قيم المعاملات والأرصدة القائمة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

| | قيمة المعاملات للثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر | | قيمة المعاملات للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر | |
|---|---|---|---|---|
| | 2026 دينار كويتي | 2025 دينار كويتي | 2026 دينار كويتي | 2025 دينار كويتي |
| ***مكافأة موظفي الإدارة العليا:*** | | | | |
| رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل | **333,369** | 255,377 | **1,608,087** | 1,225,186 |
| مكافأة نهاية الخدمة | **65,300** | 42,664 | **222,621** | 174,012 |
| | **398,669** | 298,041 | **1,830,708** | 1,399,198 |

| | الأرصدة القائمة كما في | | |
|---|---|---|---|
| | 30 سبتمبر 2026 دينار كويتي | 31 ديسمبر 2025 دينار كويتي | 30 سبتمبر 2025 دينار كويتي |
| مكافأة أعضاء مجلس الإدارة | - | 120,000 | - |
| رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل | **292,697** | 260,109 | 268,534 |
| مكافأة نهاية الخدمة | **3,076,832** | 2,321,589 | 2,278,925 |
| | **3,369,529** | 2,701,698 | 2,547,459 |

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد بتاريخ 10 فبراير 2026 بصرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 بمبلغ 120,000 دينار كويتي، والتي وافق عليها المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 16 مارس 2026.

## 16 معلومات القطاعات

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

- **التمويل الإسلامي**: تقديم مجموعة من المنتجات الإسلامية إلى العملاء من الشركات والأفراد؛ و
- **قطاع التأجير**: تأجير السيارات والمعدات إلى العملاء من الشركات والأفراد والاستثمارات ذات العمليات المماثلة أو ذات الصلة؛ و
- **إدارة العقارات**: الشراء والبيع والاستثمار في العقارات؛ و
- **الاستثمارات الخاصة وإدارة الموجودات**: عمليات الشركات التابعة والشركات الزميلة للمجموعة (باستثناء الشركات التابعة والشركات الزميلة التي تندرج ضمن قطاع التأجير) وإدارة الصناديق والمحافظ.

| | *التمويل الإسلامي* | *قطاع التأجير* | *العقارات* | *الاستثمارات الخاصة وإدارة الموجودات* | *أخرى* | *الإجمالي* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *دينار كويتي* | *دينار كويتي* | *دينار كويتي* | *دينار كويتي* | *دينار كويتي* | *دينار كويتي* |
| ***التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026*** | | | | | | |
| إيرادات | **198,272** | **9,239,836** | **1,489,105** | **29,114,011** | **291,032** | **40,332,256** |
| ربح (خسارة) القطاع | **194,323** | **3,925,647** | **854,862** | **6,909,921** | **(663,754)** | **11,220,999** |
| استهلاك | **-** | **(7,733,332)** | **(8,483)** | **(2,234,696)** | **-** | **(9,976,511)** |
| ***كما في 30 سبتمبر 2026*** | | | | | | |
| إجمالي الموجودات | **3,359,422** | **80,340,740** | **25,998,531** | **300,648,039** | **13,337,953** | **423,684,685** |
| إجمالي المطلوبات | **-** | **28,278,941** | **12,121,902** | **157,882,618** | **20,474,347** | **218,757,808** |

| | *التمويل الإسلامي* | *قطاع التأجير* | *العقارات* | *الاستثمارات الخاصة وإدارة الموجودات* | *أخرى* | *الإجمالي* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *دينار كويتي* | *دينار كويتي* | *دينار كويتي* | *دينار كويتي* | *دينار كويتي* | *دينار كويتي* |
| *31 ديسمبر 2025 (مدققة)* | | | | | | |
| إجمالي الموجودات | 3,288,421 | 78,312,526 | 25,509,961 | 163,104,333 | 14,452,944 | 284,668,185 |
| إجمالي المطلوبات | - | 28,344,904 | 11,254,515 | 50,990,544 | 22,565,017 | 113,154,980 |

| | *التمويل الإسلامي* | *قطاع التأجير* | *العقارات* | *الاستثمارات الخاصة وإدارة الموجودات* | *أخرى* | *الإجمالي* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *دينار كويتي* | *دينار كويتي* | *دينار كويتي* | *دينار كويتي* | *دينار كويتي* | *دينار كويتي* |
| *التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025* | | | | | | |
| إيرادات | 39,088 | 9,172,937 | 1,960,621 | 26,351,499 | 266,372 | 37,790,517 |
| ربح (خسارة) القطاع | 44,691 | 3,946,038 | 1,305,536 | 20,722,603 | (5,550,549) | 20,468,319 |
| استهلاك | - | (7,485,169) | (830,055) | (51,602) | - | (8,366,826) |
| *كما في 30 سبتمبر 2025* | | | | | | |
| إجمالي الموجودات | 1,529,642 | 79,874,799 | 25,828,948 | 147,031,029 | 15,887,432 | 270,151,850 |
| إجمالي المطلوبات | - | 28,592,461 | 11,856,029 | 39,909,611 | 22,053,635 | 102,411,736 |

## 17 القيمة العادلة للأدوات المالية

تعرف القيمة العادلة بأنها السعر الذي يمكن استلامه لبيع أصل أو سداده لتحويل التزام ضمن معاملات منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

***الجدول الهرمي للقيمة العادلة***

يتم تصنيف كافة الموجودات المالية التي يتم الاعتراف بقيمتها العادلة أو الإفصاح عنها ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل كما يلي:

- المستوى 1 - أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتماثلة
- 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

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

تتوافق أساليب التقييم والمدخلات المستخدمة في هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مع تلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية لدى المجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

فيما يلي ملخص الأدوات المالية المقاسة وفقاً للقيمة العادلة على أساس متكرر:

| | *قياس القيمة العادلة بواسطة* | | |
|---|---|---|---|
| | *أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)* | *مدخلات جوهرية غير ملحوظة (المستوى 3)* | *الإجمالي* |
| ***30 سبتمبر 2026*** | ***دينار كويتي*** | ***دينار كويتي*** | ***دينار كويتي*** |
| ***استثمارات في أسهم:*** | | | |
| موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر | **73,930,667** | **3,523,197** | **77,453,864** |
| موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى | **96,116** | **300,755** | **396,871** |
| | **74,026,783** | **3,823,952** | **77,850,735** |

لم يتم إجراء أي تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 من قياسات القيمة العادلة خلال الفترة كما لم يتم إجراء أي تحويلات من أو إلى المستوى 3 من قياسات القيمة العادلة خلال التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026.

| | *قياس القيمة العادلة بواسطة* | | |
|---|---|---|---|
| | *أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)* | *مدخلات جوهرية غير ملحوظة (المستوى 3)* | *الإجمالي* |
| *31 ديسمبر 2025 (مدققة)* | *دينار كويتي* | *دينار كويتي* | *دينار كويتي* |
| *استثمارات في أسهم:* | | | |
| موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر | 35,714,631 | 2,358,798 | 38,073,429 |
| موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى | 94,698 | 334,569 | 429,267 |
| | 35,809,329 | 2,693,367 | 38,502,696 |
| *30 سبتمبر 2025* | | | |
| *استثمارات في أسهم:* | | | |
| موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر | 29,710,123 | 2,247,344 | 31,957,467 |
| موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى | 93,173 | 345,956 | 439,129 |
| | 29,803,296 | 2,593,300 | 32,396,596 |

## 17 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

***الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)***

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

| | *موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي* | *موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر دينار كويتي* | *الإجمالي دينار كويتي* |
|---|---|---|---|
| كما في 1 يناير 2026 | **334,569** | **2,358,798** | **2,693,367** |
| إضافات | **-** | **1,228,031** | **1,228,031** |
| استبعادات | **-** | **(66,364)** | **(66,364)** |
| إعادة قياس معترف بها في الإيرادات الشاملة الأخرى/الأرباح أو الخسائر | **(33,814)** | **2,732** | **(31,082)** |
| **كما في 30 سبتمبر 2026** | **300,755** | **3,523,197** | **3,823,952** |

| | *موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي* | *موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر دينار كويتي* | *الإجمالي دينار كويتي* |
|---|---|---|---|
| كما في 1 يناير 2025 | - | 2,331,330 | 2,331,330 |
| إضافات | 220,046 | 173,130 | 393,176 |
| استبعادات | - | (56,739) | (56,739) |
| إعادة قياس معترف بها في الإيرادات الشاملة الأخرى/الأرباح أو الخسائر | 114,523 | (43,172) | 71,351 |
| إعادة تصنيف ناتجة من الاستحواذ التدريجي | - | (45,751) | (45,751) |
| كما في 31 ديسمبر 2025 | 334,569 | 2,358,798 | 2,693,367 |

| | *موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي* | *موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر دينار كويتي* | *الإجمالي دينار كويتي* |
|---|---|---|---|
| كما في 1 يناير 2025 | - | 2,331,330 | 2,331,330 |
| إضافات | 220,046 | 173,130 | 393,176 |
| استبعادات | - | (44,098) | (44,098) |
| إعادة قياس معترف بها في الإيرادات الشاملة الأخرى/الأرباح أو الخسائر | 125,910 | (167,267) | (41,357) |
| إعادة تصنيف ناتجة من الاستحواذ التدريجي | - | (45,751) | (45,751) |
| كما في 30 سبتمبر 2025 | 345,956 | 2,247,344 | 2,593,300 |

## 17 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

***الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)***

أشارت تقديرات الإدارة إلى أن التأثير على الأرباح أو الخسائر أو الإيرادات الشاملة الأخرى لن يكون مادياً في حالة تعديل متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة في قياس الأدوات المالية المصنفة ضمن المستوى 3 وفقاً للقيمة العادلة بنسبة 5%.

كما أشارت تقديرات الإدارة إلى أن القيمة الدفترية للأدوات المالية الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها العادلة حيث إن معظم هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل أو يعاد تسعيرها على الفور استناداً إلى الحركة في معدلات الربح بالسوق. تعادل القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية التي تستحق عند الطلب قيمتها الاسمية تقريبًا.

## 18 إدارة رأس المال

إن الأهداف الرئيسية من إدارة رأس المال لدى المجموعة هي ضمان امتثال المجموعة لمتطلبات رأس المال المفروضة خارجيًا وأن المجموعة تحتفظ بمعدلات رأسمال قوية وجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهمون.

تدير المجموعة قاعدة رأسمالها بشكل فعال لتغطية المخاطر الكامنة في أعمالها. يتم مراقبة كفاية رأس مال المجموعة باستخدام، من بين أمور أخرى، القواعد والمعدلات التي وضعتها هيئة أسواق المال للإشراف على المجموعة.

يتم احتساب معدلات رأس المال الرقابي وكفاية رأس المال لدى المجموعة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2026 والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025 وفقًا لأحكام الكتاب السابع عشر (تعليمات كفاية رأس المال للأشخاص المرخص لهم) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 وتعديلاتها.

| | ***30 سبتمبر 2026*** | *(مدققة) 31 ديسمبر 2025* | *30 سبتمبر 2025* |
|---|---|---|---|
| رأس المال (المؤهل) الرقابي المتاح (دينار كويتي) | **67,352,110** | 100,335,459 | 108,922,688 |
| رأس المال الرقابي المطلوب (دينار كويتي) | **91,122,688** | 77,942,777 | 72,764,698 |
| نسبة كفاية رأس المال (%) | **73.9%** | 128.7% | 149.7% |

كما في 30 سبتمبر 2026، لم تحتفظ الشركة الأم، بصفتها شخصًا مرخصًا له، بالحد الأدنى من رأسمالها الرقابي المؤهل بما يزيد عن رأس مالها القائم على المخاطر، ولم تلتزم بأحكام متطلبات الحد الأدنى بنسبة 100% المنصوص عليها في المادة (3-1) من الكتاب السابع عشر (تعليمات كفاية رأس المال للأشخاص المرخص لهم) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 وتعديلاتها. إن إدارة الشركة الأم بصدد اتخاذ الإجراءات اللازمة لتصحيح وضعها الحالي بما يضمن الامتثال لتعليمات كفاية رأس المال.

## 19 أثر مخاطر التصعيد الجيوسياسي وحالات عدم اليقين ذات الصلة

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

- *الأوضاع الاقتصادية الكلية*، بما في ذلك الضغوط التضخمية وتقلبات أسعار الفائدة واتجاهات النمو الاقتصادي، التي قد تؤثر على طلب المستأجرين ومستويات الإشغال وأسعار الإيجار.
- *أنشطة البناء والتطوير*، وعلى وجه الخصوص الزيادات المحتملة في تكاليف المواد والخدمات واضطرابات سلاسل التوريد والجداول الزمنية للمشاريع.
- التمويل والسيولة، بما في ذلك توافر التمويل بالدين وتكلفته ومخاطر إعادة التمويل والامتثال للتعهدات المالية.
- مخاطر ائتمان المستأجرين، وعلى وجه الخصوص في القطاعات أو المناطق الجغرافية التي قد تتأثر بشكل غير مباشر بالاضطرابات في التجارة أو أسواق الطاقة أو النشاط الاقتصادي الإقليمي.

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

- تقلبات القيمة العادلة للاستثمارات، وعلى وجه الخصوص تلك المعرضة لمخاطر الأسواق الناشئة والقطاعات ذات الحساسية للطاقة أو المناطق المتأثرة بشكل غير مباشر باضطرابات سلاسل التوريد وعدم استقرار أسواق الطاقة.
- مخاطر سيولة السوق، بما في ذلك القدرة على تسييل الاستثمارات بأسعار السوق المعلنة أو الملحوظة خلال فترات التقلبات المرتفعة.
- مخاطر الأطراف المقابلة ومخاطر الائتمان، وعلى وجه الخصوص فيما يتعلق بالاستثمارات في أدوات الدين أو الصناديق أو المنتجات المهيكلة التي قد تتأثر أطرافها المقابلة الأساسية بالظروف الاقتصادية السلبية.
- اضطراب سلاسل التوريد، بما في ذلك تأخيرات الشحن وإعادة توجيه الشحنات وازدحام الموانئ وارتفاع تكاليف الشحن والتأمين.
- تقلبات أسعار السلع والمنتجات، وعلى وجه الخصوص البضائع المرتبطة بأسعار الطاقة أو المستوردة عبر الممرات التجارية المتأثرة.
- توافر البضائع، بما في ذلك تمديد فترات التوريد من الموردين والتغييرات في استراتيجيات التوريد.
- مخاطر أسعار صرف العملات الأجنبية، الناتجة عن زيادة تقلبات 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 للعقارات أو للمحافظ الاستثمارية تستدعي إجراء تعديلات محددة بخلاف تلك المنعكسة في أسعار السوق الملحوظة ومدخلات التقييم.

عند تقدير القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية وغيرها من الموجودات غير المالية، لم تحدد الإدارة أي مؤشرات على الانخفاض في القيمة تستوجب الاعتراف بها في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. ومع ذلك، فإن التطورات السلبية المستقبلية في البيئة الجيوسياسية قد تؤدي إلى تغييرات في الافتراضات الرئيسية المستخدمة في التقييم.

تتضمن نماذج خسائر الائتمان المتوقعة لدى المجموعة معلومات مستقبلية تعكس عدة سيناريوهات اقتصادية كلية. وفي ضوء الوضع الجيوسياسي الحالي، قامت الإدارة بمراجعة وتحديث الافتراضات ذات الصلة، بما في ذلك ما يلي:

أ) إجراء تعديلات على السيناريوهات الاقتصادية المرجحة بالاحتمالات، بما يعكس زيادة مخاطر الانخفاض المرتبطة باستمرار عدم الاستقرار الإقليمي.
ب) مراعاة الضغوط الخاصة بقطاعات معينة لشرائح العملاء الأكثر تعرضاً لاضطرابات التجارة أو قيود الخدمات اللوجستية أو تقلب أسعار السلع.
ج) تقييم ما إذا كانت التغيرات في التوقعات الاقتصادية تمثل ازديادًا جوهريًا في مخاطر الائتمان لبعض أرصدة العملاء.

على الرغم من تضمين مستويات أعلى من عدم اليقين في حسابات خسائر الائتمان المتوقعة، لم يتم تحديد أي انتقال واسع النطاق للأرصدة إلى مراحل أعلى من مخاطر الائتمان كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، وانتهت الإدارة إلى أن مخصص خسائر الائتمان المتوقعة يعكس بشكل مناسب مستوى مخاطر الائتمان الكامنة في محفظة المدينين التجاريين لدى المجموعة.

تحتفظ المجموعة بمصدات سيولة وموارد رأسمالية تعتبرها الإدارة كافية للوفاء بالتزاماتها ومصروفاتها التشغيلية عند استحقاقها. كما قامت المجموعة بتقييم التأثير المحتمل للحركات السلبية في السوق على قدرتها على تسييل الاستثمارات أو الحصول على التمويل، بما في ذلك في ظل سيناريوهات السوق غير المواتية. لم يتم رصد أي مخالفات لعتبات السيولة المقررة أو قيود الاستثمار أو سياسات إدارة رأس المال فيما يتعلق بمخاطر التصعيد الجيوسياسي وعدم اليقين ذي الصلة كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

أخذت الإدارة في اعتبارها أيضًا تأثير هذه الأحداث على قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية وخلصت إلى أن هذا الأساس لا يزال مناسبًا. ولا يزال الوضع الجيوسياسي متغيرًا، كما أن مدى ومدة التأثيرات المحتملة على الأسواق المالية العالمية غير مؤكدين. كما تواصل الإدارة مراقبة التطورات عن كثب وستعكس أي تأثيرات جوهرية في التقييمات المستقبلية والإفصاحات عن المخاطر والتقارير المالية، متى كان ذلك مناسبًا.